

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.1 Suomen Erillisverkot Oy

Viitaten lausuntopyyntöönne 14.3.2025 koskien Kultaranta Resort Hotellin asemakaavaluonnosta. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

1.2 Caruna Oy

Alla Caruna Oy:n lausunto Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen luonnokseen. Asemakaava-alueella ei sijaitse Carunan sähkönjakeluverkkoa. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.3 DNA Oyj

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Luonnonmaalla sijaitsevan Kultaranta Resort Hotellin akm:n valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa.

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Merkitään tiedoksi telekaapeleiden sijainti ja tarve niiden huomioimiseen ja tarvittaessa korvaavan reitin osoittamiseen.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.4. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta: Asemakaavan muutos Kultaranta Resort Hotelli (Ak-383), Naantali

Naantalin kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksesta (Ak-383), jonka muodostavat 4.3.2025 päivätyt kaavakartta ja kaavaselostus liitemateriaaleineen. Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 23.1.2025.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualueen ja sen ympäristön kaavatilanne on käsitelty kaavaselostuksessa asianmukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa muutetaan alueen käyttötarkoitus virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueesta, jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena (VUP) kylpylä- ja hotellitoiminnan korttelialueeksi (KL). Kuten kaavaselostuksessa on todettu, asemakaavaluonnoksen suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan virkistysalueelle, eikä siten ole yleiskaavan mukainen. Selostuksessa on asianmukaisesti tunnistettu tarve yleiskaavan sisältövaatimusten tutkimiselle. Yleiskaavallinen tarkastelu tulee tehdä niin, että siinä huomioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia riittävän laajasti myös suunnittelualueen ympäröivältä alueelta.

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1. Selvitysten johtopäätöksiä on kuvattu seloituksen kohdassa 4.4.2 ja kaavaratkaisun vaikutuksia arvoitu ja kuvattu seloituksen kohdassa 5.4. Selvitysten lisäksi on kaavaratkaisua peilattu Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman linjaamiin tavoitteisiin Luonnonmaan tulevasta kehityksestä.

Asemakaavan selostuksessa kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset, on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia laajempia vaikutuksia. Ohjelmassa nähdään, että Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylän tien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen, täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäksi paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualueen vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta voimaantulosta 11.6.2024 ja sen huomioon ottamisesta tarvittavilta osin. Esimerkiksi Kylpylä- ja hotellitoiminnan korttelialueen sijaan käyttötarkoitukseksi olisi hyvä osoittaa asetuksen mukaisesti esimerkiksi Matkailupalvelujen alue (RM).

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaluonnoksen liitteenä on kattava maisemaselvitys, jossa on hyvin tunnistettu ja arvioitu hotellihankkeen vaikutuksia kulttuuriympäristön kannalta. Vaikutuksia on tarkasteltu sekä arvoalueiden ja -kohteiden että virkistyskäytön ja arkimaiseman osalta.

Maisemaselvityksessä on mukana hyvät havainnollistavat kuvat hotellirakennuksen tuomasta muutoksesta maisemaan eri suunnista, ja kuvat on esitetty niin, että niiden ottopaikat käyvät selkeästi ilmi. Valitut kuvauspaikat ovat hyviä, mutta niiden lisäksi olisi tarpeen huomioida tarkemmin myös aivan suunnittelualueen lähiympäristössä lännessä ja pohjoisessa loma-asumisen ja virkistyskäytön alueille kohdistuvat vaikutukset.

Uuden rakentamisen, erityisesti huomattavan kookkaan, kalliomäelle sijoitetun hotellirakennuksen, tuoma muutos maisemaan on tunnistettu kaavaselvityksessä ja maisemaselvityksessä. Hankkeen vaikutukset kulttuuriympäristön arvokohteisiin ja -alueisiin jäävät kaikkiaan todennäköisesti melko lieviksi, mutta kookkaan hotellihankkeen vaikutukset lähiympäristön maisemaan kaikkiaan ovat kuitenkin huomattavia. Korkean rakentamisen lisäksi lähimaisemaa muuttaa ja alueen nykyisen virkistyskäytön estää suunnittelualueelle osoitettu pysäköintialue.

Matkailupalveluiden alue (RM) -merkintää on Naantalissa käytetty taajama-alueiden ulkopuolella oleviin toimintoihin. Kaavamuutosta koskeva alue on asemakaavoitettu ja tulevaa taajamatoimintojen aluetta, joten käyttötarkoituksena päädyttiin pitämään edelleen (KL) hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Hotellirakennuksen vaikutusten tarkastelua on täydennetty lähiympäristön osalta varjostututkimelman avulla. Varjostututkimasta saatuja johtopäätöksiä käsitellään kaavaselvityksessä ja se liitetään kokonaisuudessaan maisemaselvityksen osaksi.

Kuten lausunnossa on mainittu, kaavamuutos tulee muuttamaan alueen virkistyskäyttöä. Asemakaavaehdotukseen lisätään määräys hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen ulkoilureitistön julkisen käytön säilyttämisestä. Määräyksen avulla pyritään säilyttämään alueen reitistö osana laajempaa virkistysverkostoa.

Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueelle osoitettu pysäköintialue on pyritty sijoittamaan niin, että sen vaikutukset laajempaan maisemaan, katukuvaan, hotellin toimintaan ja hotellin piha-alueen eheyteen ovat mahdollisimman vähäiset. Pysäköintialueen koko on pyritty pitämään mahdollisimman pienenä ohjaamalla alueelle saapuvia bussiliikenteen käyttöön ja hajauttamalla osa hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen autopaikoista läheisen golfin lyöntiharjoittelupaikan pysäköintialueelle. Näin tontista on voitu säästää mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta virkistyskäyttöön.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Maisemaselvityksessä ja kaavaselostuksessa on kuvattu keinoja, joilla maisemavaikutuksia pyritään lieventämään, kuten mittakaavan rikkominen korkean rakennuksen ylimpien kerrosten porrastamisella, rakennusmassan pilkkomisella pienempiin osiin ja toteuttamalla muusta rakennuksesta erottuva jalustaosa. ELY-keskus pitää myös hyvänä, että merkittävä osa suunnittelualueesta on osoitettu kaavaluonnoksessa luonnonmukaisena säilytettäväksi. Kuten ELY-keskus toi esiin asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, on asemakaavalla mahdollistettavaksi suunniteltu hotellirakennus maisemavaikutusten lieventämiseksi tehtävistä toimista huolimatta hyvin kookas ympäristöönsä nähden. Näin ollen on tarpeen, että rakennuksen enimmäiskerroslukua madallettaisiin vielä ainakin yhdellä kerroksella. Rakennusta ei myöskään tulisi leventää nyt suunnitellusta. Maisemaselvityksessä esitetyt suositukset maisemavaikutusten lieventämisestä on hyvä tuoda vielä tarkemmin kaavakartalle osaksi kaavamääräyksiä. Yleismääräyksissä voisi lisäksi todeta myös, että alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista. <u>Luonnonsojelu</u> ELY-keskus painottaa, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen.	Maisemaselvityksessä esitetyt maisemavaikutusten lieventämisen keinot huomioidaan kaavaehdotuksessa tarvittavin kaavamääräyksiin ja aluerajauksiin. Kaavassa ohjataan mm. hotellin rakennusmassan muotoa, julkisivun rytmitystä ja käsittelyä ja rakennuksen valaistusta, mitkä kaikki ovat muodostamassa vaikutelmaa miltä rakennus näyttäytyy maisemassa. Luonnosvaiheessa esitetty luonnonmukaisena säilytettävien alueiden osuutta kasvatetaan hieman poistamalla erillisten majoitusrakennusten rakennusoikeus kaavaehdotuksesta. Rakennuksen laajuus ja korkeus perustuvat ympärivuotisen hotellin taloudelliseen kannattavuuteen ja tavoiteltuun palvelutasoon. Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös luonnonympäristölle. Tämän vuoksi hotellirakennuksen pienentämistä tai madaltamista ei nähdä mahdollisena. Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia pyritään lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyn rakennussuunnittelun keinoin. Lähiympäristön osalta maisemavaikutusten arviointia on laajennettu tekemällä varjostustutkielmaa. Varjostustutkielma osoittaa, että hotellirakennuksen varjostus lähiympäristöön on vähäistä. Rakennusalueen raja on merkitty tehdyn viitesuunnitelman mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että kuvissa esitetyn rakennuksen leveys vastaa kaavan sallimaa rakennuksen leveyttä. Yleismääräyksiin lisätään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.
--	---

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Asemakaavaluonnoksen luontoselvitykset ovat riittävällä tavalla selvittäneet alueen luontoarvoja. Myös annetut suositukset ovat pääosin oikeanlaiset. Edellä mainittuun tavoitteeseen viitataan olisi kuitenkin luontotyyppien osalta hyvä antaa maankäyttösuosituksia alueelle: vaikka kuivahkojen kankaiden osalta todetaan, että ne ovat edustavuudeltaan melko heikkoja, ovat ne kuitenkin vaarantuneita ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia. Lisäksi alueella esiintyy kalliometsäalueita, jotka täyttävät METSO II -luokan kriteerit, vaikkakin kyseisten alueiden edustavuutta myös heikentää lahoppuun vähäisyys ja maaston kuluminen. Kyseiset luontoarvot on tarpeen huomioida edellä mainitun tavoitteen mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa on hyvin pyritty huomioimaan rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden luontoarvot. Muun muassa kuivahkot kankaat säilytetään suurimmaksi osaksi. Istutuksissa huomioidaan myös hyvin alueen olemassa olevat ominaispiirteet. Kalliometsät jäävät puolestaan suurelta osin rakentamisen alle, eli niiden osalta hävitetään silmällä pidettävää luontotyyppiä, joka myös täyttää METSO II -luokan kriteerit.

ELY-keskus katsoo, että luontoarvot on riittävällä tavalla huomioitu kaavassa, mutta kaavalla mahdollistetaan kuitenkin tavanomaisten tai jopa tavanomaista parempien (kalliometsät) luontoarvojen hävittämisen, mikä ei edistä edellä mainitun tavoitteen saavuttamista. Tätä on kuitenkin pyritty kompensoimaan huomioimalla rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden luontoarvot. Nykytilanteeseen nähden alueen tilanne heikkenee kuitenkin luontoarvojen osalta kaavamuutoksen myötä.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevesien pidättäminen ja hallinta toteutetaan viereisen golfkentän vesiesteiden avulla, jotka ovat osa hulevesien nykyistä virtausreittiä. Rakennusvaiheessa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualueelta tuleva valunta tulee lisääntymään, ja että virtausreitintä tulee olla mitoitettu uuteen tilanteeseen.

Luonnonsuojelu

Luonto- ja lajistaselvityksissä ei ilmennyt sellaisia luontotyyppikohteita, kasvillisuutta tai ekologiaa yhteyksiä, joiden perusteella selvityksissä olisi esitetty maankäyttösuosituksia. Suunnittelussa pyritään nojaamaan selvitysten huomioihin alueen luontotyypeistä ja lajistosta ja säilyttämään arvokkaimpia piirteitä mahdollisuuksien mukaan.

Kaavassa on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävät alueet. Alueiden kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan, niin että luonnon monimuotoisuutta tukevat toimet ovat velvoittavia ja luonnontilaa heikentävät toimet ovat estettyjä. Istutettavien alueiden osalta veloitetaan paikallista ekosysteemiä tukevaan suunnitteluun, toteutukseen ja kasvillisuuden käyttöön.

Kaavamuutoksessa pyritään siihen, että alueen luontoarvojen tilanne heikkenisi mahdollisimman vähän. Kaavassa pyrkimyksenä on esittää yleistasoisia luonnon monimuotoisuuden huomioivia määräyksiä, jotka ohjaavat tulevaa tarkempaa suunnittelua.

Erillisten majoitusrakennusten rakennusalat poistetaan kaavasta, kasvattaen hieman luonnonmukaisena säilytettävää aluetta.

Selostukseen vaikutusten arviointiin lisätään puuttuvilta osin lausunnossa esille nostetut kohdat METSO II -luokan kriteerit täyttävien kalliometsäalueiden jäämisestä suurelta osin rakentamisen alle, sekä alueen tilanteen heikkenemisestä luontoarvojen osalta.

Hulevedet

Hulevesien tarkastelu sisältyy kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan. Kaavamääräyksissä edellytetään lisäksi hulevesien hallintasuunnitelmaa, joka sisältää myös työmaa-aikasten hulevesien hallinnan.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksessa on tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Ilmastomuutokseen sopeutumista ja hillintää on huomioitu osin myös kaavamääräyksissä. Määräyksiä olisi vielä hyvä täydentää esimerkiksi vahvemmin vähähiiliseen rakentamiseen, kestäviin energiaratkaisuihin ja kiertotalouteen ohjaaviksi.

Kaavaratkaisun salliman rakentamisen negatiiviset ilmastovaikutukset ovat merkittävät: asemakaavalla mahdollistetaan yli 14 000 k-m2 uutta rakentamista yleiskaavassa virkistykseen osoitetulle, nykyisin pitkälti luonnontilaiselle alueelle. Hotellin sijainti lisää myös kaavaselostuksessa tunnistetusti henkilöautoliikennettä alueella. Uuden rakentamisen määrän tarkastaminen kaavaluonnoksessa sallittua pienemmäksi olisi paitsi maiseman ja luonnon, myös ilmaston kannalta parempi ratkaisu.

Liikenne

ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä autopaikoista korttelialueelle. Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa asemakaavamääräyksiä niin määrästä kuin laadusta, kuten runkolukittavuudesta ja sääsuojasta. Määräykset pyöräpysäköinnistä asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Ilmastokestävyys

Kaavamääräyksiin on täydennetty kestävyystavoitteet, jotka ohjaavat vähähiiliseen rakentamiseen, kestäviin energiaratkaisuihin ja kiertotalouteen.

Erillisten majoitusrakennusten rakennusalat poistetaan kaavakartasta.

Liikenne

Asemakaavan sisällytetään määräykset pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta ja pysäköintiin liittyvistä laatuvaatimuksista mm. runkolukittavuuden ja säänsuojan osalta.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.5 Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Naantalin jätehuollossa noudatetaan Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnan antamia jätehuoltomääräyksiä. Määräyksiä sovelletaan kunnan jätehuollon järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluviin jätteisiin sekä kunnan toissijaiselle jätehuoltovastuulle kuuluviin jätehuoltopalveluihin. Määräyksiä sovelletaan lisäksi määräysten ensimmäisessä pykälässä eritellyiltä osin myös muiden toimijoiden, kuten elinkeinotoiminnaksi luettavien hotelli- ja hyvinvointipalvelutoimintojen, jätehuoltoon. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa on näin ollen huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset. Määräykset löytyvät Lounais-Suomen Jätehuollon (LSJH) verkkosivulta <https://lsjh.fi/lsjh-jatehuoltomaaraykset>.

Kaavatarkastelussa on tärkeä varmistaa, että alueen jätehuolto pystytään jatkossakin toteuttamaan sujuvasti niin asukkaiden, alueen julkisten toimijoiden ja palveluiden kuin myös elinkeinotoiminnan osalta. Kaavan pohjalta käynnistyvien rakennushankkeiden työmaa-aikana on lisäksi tärkeä huomioida sujuva jätehuollon toteutus (muun muassa jäteastioiden tyhjennys) sekä työmaalta syntyvän jätteen että kaava-alueen lähialueiden kiinteistöjen osalta. Jätehuollon sujuvuuden varmistaminen pienentää jätehuollon ilmastovaikutuksia sekä kulutuksesta aiheutuvia päästöjä vähentämällä jäteautojen ajokilometrejä, niistä aiheutuvia päästöjä sekä edistämällä kierrätystä.

Jätepisteiden sijoituspaikkoja valitessa on tärkeä varmistaa liikennöinnin turvallisuus ja sujuvuus. Jäteauton tilantarve riippuu tyhjennettävien jäteastioiden ominaisuuksista. Joitain astioita tyhjennetään ajoneuvon edestä tai sivusta nostamalla keräysväline auton yläpuolelle, toisia taas ajoneuvon takaa kippaamalla. Suunnitteluvaiheessa onkin hyvä tarkastaa, että ajoreitti ja jäteautolle tyhjennysten suorittamista varten varattu tila vastaa kiinteistölle valittujen jäteastioiden tyhjentämiseen käytettävän kaluston tarpeita. Jäteautolle on myös tarvittaessa varattava kaava-alueelta riittävän tilava kääntöpaikka. Turvallisen liikennöinnin varmistamiseksi tulisi kulku jäteposteille lisäksi pyrkiä toteuttamaan siten, ettei jäteauton reitti kulje kävely- ja pyöräilyväylien välittömässä läheisyydessä.

Jätehuolto

Asemakaavamääräyksillä ei aseteta velvoitteita jätehuollon suunnittelulle. Asia tullaan huomioimaan rakentamislupavaiheessa siten, että jätehuollon vaatimat tilat ja kulkumahdollisuudet jäteastioille ovat toimivat ja vastaavat myös tyhjennyskaluston tarpeita. Jätehuollon toimivuus rakennustyön aikana sekä rakennuksen valmistuttua varmistetaan suunnittelijoiden sekä rakennusvalvonnan toimesta lupamenettelyn ja rakennustyön valvonnan yhteydessä tarvittaessa yhteistyössä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n kanssa.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Kultaranta Resort Hotellin asemakaavanluonnos mahdollistaa maanalaisen tilojen toteuttamisen kahteen kerrokseen kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueella. Mikäli jätteenyhjennysten suorittaminen edellyttää ajoa näihin maanalaisiin kerroksiin, tulee kaavan toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota jätehuoltomääräysten pykälän 28 kirjaukseen ”kiinteistöllä sijaitsevan ajoväylän ja mahdollisen kääntöpaikan tulee kantaa tieliikennelain sallimat ajoneuvojen painot”. Mikäli jätteenyhjennysten suorittaminen on tarkoitus hoitaa alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatulta alueelta (h), on tärkeä varata tyhjennyskalustolle alueen yhteyteen riittävä tila, jotta tyhjennykset eivät vaikeuta ajoyhteyden (ajo) käyttöä. Lisäksi on huomioitava, ettei nostoperusteisten astioiden tyhjennystä turvallisuussyistä tule suorittaa jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katutilan (jk/pp) yli.

Itse jätteiden keräyspaikkojen suunnittelussa on tärkeä huomioida, että jätepisteen koko ja jäteastioiden mitoitus on oikeassa suhteessa toiminnasta syntyvän jätemäärän kanssa, että jätepiste on turvallinen ja täyttää paloturvallisuusvaatimukset. Jäteastiat kannattaa mitoittaa välttämättä, jotta niiden tilavuus riittää myös poikkeuksellisin aikoina.

Kaavaselostuksessa nostetaan esiin, että toteutuksen tavoitteena on olla Naantalin kaupungin strategian ja ilmastotavoitteiden mukainen päästötavoitteissa ja että hankkeella tuodaan näkyväksi kestävä rakentamisen, matkailun ja elämäntavan ratkaisuja. Kaavaselostuksessa todetaan lisäksi, että suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen pyritään toteuttamaan luontoa mahdollisimman paljon säästämällä ja että muun muassa puurakentaminen sekä paikallisten materiaalien käyttö luovat pohjan rakentamisen ekologisille tavoitteille. Selostukseen on myös kirjattu, että ilmastovaikutusten lieventämiseksi voisi toteutuksessa myös tutkia esimerkiksi kiertotalousratkaisuja. Pidämme edellä mainittuja kirjauksia kannatettavina. Jotta kiertotalousratkaisujen huomiointi ei jää pelkästään selvittämisen tasolle ehdotamme, että kierrätysmateriaalien hyödyntäminen otetaan mukaan rakentamista ohjaaviin kaava-asiakirjoihin ja -määräyksiin. Kierrätysmateriaalien suosiminen pienentää hankkeen ympäristövaikutuksia energiaa ja luonnonvaroja säästämällä. Lisäksi se edistää toimivaa kiertotaloutta.

Kestävyystavoitteet

Kaavamääräyksiin lisätään kohta kierrätysmateriaalien ja -massojen hyödyntämisestä.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Toimiva jätehuolto on asukkaiden ja muiden toimijoiden arjessa tärkeä terveyteen ja ympäristön viihtyvyyteen vaikuttava ydinpalvelu sekä keskeinen osa kiertotaloutta ja yhdyskuntien infrastruktuuria. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja jätehuollon toteutuksesta voi kysyä LSJH:n asiantuntijoilta. Yhteyshenkilönä toimii ympäristöasiantuntija Mikaela Sundqvist, etunimi.sukunimi@lsjh.fi.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.6 Turun kaupunginmuseo

Lausunto Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksesta, luonnosvaihe, Naantali

Valmistelijat: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/tutkijat Sara Tamsaari ja Jere Leppänen

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen Luonnonmaan länsiosassa, Isokylän alueella sijaitsevalle suunnittelualueelle. Erillisessä kaavahankkeessa, jota tämä lausunto ei koske, on lisäksi tarkoitus mahdollistaa asuntotuotantoa suunnittelualueen läheisyyteen.

Hotelli- ja hyvinvointikeskus sijoittuisi asema-, yleis- ja maakuntakaavassa suojellun Isokylän pihapiirin pohjoispuoliselle alueelle, maastossa ympäristöään korkeammalle kohdalle, jossa nykyisellään on kalliometsää, vanhaa männikköä ja harvapuustoista avokalliota. Uudisrakennus olisi seitsemänkerroksinen, ja yhtenä tavoitteena olisi maksimoida näkymät saaristoon. Luonnonmaan osayleiskaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta ja Isokylän aukea on osoitettu paikallisesti arvokkaana maisema-alueena, jossa toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Kaava-aineistoon sisältyy maisemaselvitys, jonka mukaan uudisrakennus kohoaisi 20–25 metriä ympäröivän metsän latvuksien yläpuolelle ja hallitsisi osayleiskaavan mukaista Isokylän paikallisesti arvokasta maisema-aluetta. Rakennus erottuisi myös kaukomaisemassa metsän siluettia korkeampana ja näkyisi myös muun muassa Kultarannan tornista, Naantalin kirkon kellotornista ja Kuparivuoren kallioilta.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi vuosina 2024–2025 (Muuritutkimus Oy, 3.2.2025). Alueelta tunnetaan yksi arkeologinen kohde, muu kulttuuriperintökohde Isokylä (muinaisjäännsrekisterin tunnus 1000004135). Kohde on historiallisen ajan tuulimyllyn jäännös. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Vastuumuseo vastustaa hanketta nykyisessä muodossaan. Osayleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle sijoittuva asemakaava olisi osayleiskaavan vastainen, myös siten, ettei se noudattaisi yleiskaavan määräystä maiseman arvojen huomioimisesta. Vaikka alueella on tapahtunut muutoksia jo ennestään, kuten entisten Isokylän peltoalueiden muuttuminen golfkentäksi ja asutuksen tiivistyminen, vastuumuseon näkemyksen mukaan ei ole perusteltua aiheuttaa yhä mittavampaa heikennystä kulttuurimaisemaan. Vastuumuseo katsoo, että arkkitehtuurin keinoin tämän mittakaavan rakennusta ei ole mahdollista sovittaa maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, vaan rakennuksen tulee olla aivan toista kokoluokkaa kuin on esitetty. Kaksikerroksinen, ympäröivän rakennuskannan massoitteeluun sovitettu hotellikokonaisuus voisi olla alueelle mahdollinen. Arkeologinen kohde Isokylä on huomioitu kaava-aineistoissa asianmukaisella tavalla. Kohde sijaitsee kaavaluonnoksessa luonnonmukaisena säilytettävällä alueella (/s), ja on merkitty kaavaluonnokseen merkinnällä ark. Kohdetta koskeva määräys on kuitenkin täsmennettävä muotoon: "Muu arkeologinen kohde (historiallinen tuulimyllyn jäännös): Alueella olevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa."	<u>Kaavatilanne ja maisemavaikutukset</u> Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu pääasiassa taajamatoimintojen alueeksi, aluetta sivuaa sekä kaupunkikehittämisen kohdealuemerkintä että ohjeellinen ulkoilureittimerkintä, ja alue kuuluu matkailun- retkeilyn ja virkistyskeskittämisen alueeseen mikä vastaa toiminnallisesti alueen suunniteltua käyttöä. Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1. Selvitysten johtopäätöksiä on kuvattu selostuksen kohdassa 4.4.2 ja kaavaratkaisun vaikutuksia arvoitu ja kuvattu selostuksen kohdassa 5.4. Selvitysten lisäksi on kaavaratkaisua peilattu Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman linjaamiin tavoitteisiin Luonnonmaan tulevasta kehityksestä. Maisemaselvityksessä on todettu, että kaukomaisemassa, mm. näkyymiin mereltä, hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Hanke ei erotu selvästi paljain silmin katsottuna. Kulttuurimaisemaltaan ja kulttuuriympäristön kokonaisuutena Isokylän alue ei ole enää perinteistä agraarikulttuurin maisemaa, vaan muutoksia on tapahtunut viime vuosikymmenien aikana paljon. Maisemavaikutusten arvioinnissa esitetyt suositukset maisemaan sopeuttamiseksi huomioidaan kaavamääräyksissä. Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös luonnonympäristölle. Hotelli on toiminnallinen kokonaisuus, johon sijoittuu majoituksen lisäksi myös mm. ravintolat, kokoustilat ja hyvinvointipalvelut, tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotellin ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Rakennuksen massoitteelu, julkisivun sommittelua, materiaalivalintoja ja väritystä on ohjattu kaavamääräyksiin, jotta rakennuksen haitalliset vaikutukset ympäristöön ovat mahdollisimman pienet. <u>Arkeologinen kohde</u> Arkeologista kohdetta koskeva kaavamääräys täsmennetään muotoon: "Muu arkeologinen kohde (historiallinen tuulimyllyn jäännös): Alueella olevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa."
--	--

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

1.7 Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto

Ote pöytäkirjasta 2/2025, 28.04.2025
§ 18 Lausunto Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta

VSLDno-2025-150
Valmistelija / lisätiedot: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja,
heidi.saaristo-levin@varsinais-suomi.fi

- Liitteet
- 1 L Ak-383 KAAVAKARTTA Kultaranta Resort Hotelli Asemakaavaluonnos.pdf
 - 2 L Ak-383 KAAVASELOSTUS Kultaranta Resort Hotelli - selostusluonnos.pdf
 - 3 L Ak-383 LIITE 2 Karttaotteet 11.2.2025.pdf
 - 4 L Ak-383 LIITE 9 Kultaranta Resort Hotelli Viitesuunnitelma 3.3.2025.pdf
 - 5 L Ak-383 LIITE 7 Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi.pdf
 - 6 Luonnonmaan visio 2070_0.pdf

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais- Suomen liiton lausuntoa Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lausuntoa on pyydetty 22.4. mennessä ja liitto on saanut lisäaikaa lausunnon antamiseen 30.4. asti. Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaalla Särkäsalmientien ja Rymättyläntien välissä, noin 4 kilometriä Naantalin keskustasta länteen. Asemakaavalla tutkitaan uuden suuren hotellihankkeen sijoittamismahdollisuuksia Särkäsalmientien pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle. Kaavahanke perustuu yksityiseen aloitteeseen, jonka tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen sekä asutustuotannon kaavoittaminen suunnittelualueelle. Nyt ajankohtainen asemakaavamuutos käsittelee yksinomaan lomakeskusta, ei asutustuotantoa. Kaavaluonnoksessa hotellia varten on osoitettu yhtenäinen rakennusoikeus 13 800 kerrosneliometriä ja toimintaan liittyviä muita majoitus- ja palvelurakennuksia varten tontille on osoitettu 900 kerrosneliometriä. Esitetyn mitoituksen mukaan tavoitteena on noin 200 huoneen kokonaisuus.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Valmisteluaineiston mukaan hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi ja kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja, koska aloitteen mukainen asemakaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin. Lisätietoja ja valmisteluaineisto kaikkine liitteineen: Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos | Naantali

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo- Levin, suunnittelujohtaja
Maankäyttöjaosto päättää antaa Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavan lausunnon:

Kaavoitettava alue sijaitsee Luonnonmaalla Kultaranta Resortin ja golfkentän vieressä. Alue on tällä hetkellä luonnontilainen virkistysalue, jollaiseksi se on myös kaupungin yleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu. Kaavoituksen tausta- aineistoksi on laadittu useita yksityiskohtaisia selvityksiä ja erilaisia tarkasteluja sekä tehty kuvasovitteita, jotka havainnollistavat mm. rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Alue on voimassa olevassa Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu pääasiassa taajamatoimintojen alueeksi, aluetta sivuaa sekä kaupunkikehittämisen kohdealuemerkintä että ohjeellinen ulkoilureittimerkintä, ja alue kuuluu matkailun- retkeilyn ja virkistyskehittämisen alueeseen. Esitetty asemakaavaratkaisu vastaa siten esitettyjen toiminnallisuuksien puolesta maakuntakaavaratkaisua.

Luonnonmaa tunnetaan merellisyystään ja alue tarjoaa aidon mahdollisuuden kokea rannan ja meren läheisyys. Luonnonmaa soveltuukin hyvin matkailun kehittämisen alueeksi mikä on otettu huomioon alueen voimassa olevassa yleiskaavassa varaamalla useita rantaan tukeutuvia alueita matkailun ja virkistyskehittämisen tarpeisiin. Kaupunki on myös aiemmin laatinut ansiokkaan Luonnonmaa 2070 vision, jonka mukaan mm. "Luonnonmaa on luonnonmukaisen matkailun keidas, jossa voi nauttia merellisyystään, tasokkaista luonto- ja liikuntareiteistä, paikallisista elämys- ja kulttuuripalveluista ja Kultarannan ainutlaatuisesta kulttuuriympäristöstä."

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Laadittavan asemakaavamuutoksen myötä Luonnonmaalle rakentuisi suuri hotellikokonaisuus, joka lisäisi merkittävästi seudun majoituskapasiteettia. Hotellihanke tukee toiminnallisesti matkailun kehittämistä alueella. Hankkeen koko, massoiteltu ja arkkitehtuuri poikkeavat kuitenkin merkittävästi alueen nykyisestä ja tulevaisuuden oletetusta taajamarakenteesta. Luonnonmaalle laaditun vision mukaan "saaren yhdyskuntarakenne muodostuu omaleimaisista kylämäisen tunnelman omaavista asuinalueista". Nyt ajankohtainen hotellihanke sijoittuu näin suunniteltuna ja toteutettuna huomattavan korkeana yksittäisenä rakennuksena matalampana rakentuneeseen ympäristöön. Asemakaavan valmisteluaineistossa todetaan, että kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset. Varsinais- Suomen liitto rohkaisee kaupunkia tekemään tulevan yleiskaavallisen tarkastelun siten, että se ottaa huomioon yleiskaavassa jo osoitetut useat matkailun alueet ja niiden kehittämispotentiaalin. Luonnonmaa 2070 - vision yhtenä tavoitteena on "globaalisti ainutlaatuinen moderni yhteisö, jonka ratkaisut perustuvat ekologiseen kestävyyteen". Ansiokas Luonnonmaan Visio 2070 sopii liitettäväksi asemakaavan liiteaineistoksi. Päätös Ehdotuksen mukaisesti. Tiedoksi Lausunnon saaja; Varsinais-Suomen ELY-keskus.	Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös luonnonympäristölle. Hotelli on toiminnallinen kokonaisuus, johon sijoittuu majoituksen lisäksi myös mm. ravintolat, kokoustilat ja hyvinvointipalvelut, tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Rakennuksen massoitteua, julkisivun sommittelua, materiaalivalintoja ja väritystä on ohjattu kaavamääräyksiin, jotta rakennuksen haitalliset vaikutukset ympäristöön ovat mahdollisimman pienet. Luonnonmaan Visio 2070 sisältyy selostuksen luetteloon muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.
---	---

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.1 Mielipide 1, As Oy Naantalin Kultasormi 1, hallitus ja osakkaat

Useammassa kohtaa suunnittelumateriaaleissa annetaan olettaa, että meidän asuntomme As Oy Naantalin Kultasormi 1 ovat Kultaranta Resortin loma-asuntoja. Osakkaamme keskustelu tilaisuuden jälkeen Lundenin arkkitehdin kanssa ja ilmeisesti hän ei ollut tietoinen, että meidän taloyhtiössä yleensäkin asutaan tai että yläkerran asuntojen etupiha katsoo suoraan hotellin suuntaan. Pyydämme huomioimaan ja korjaamaan väärän informaation. As Oy Naantalin Kultasormi 1, Särkäsalmentie 197, 21100 Naantali on erillinen asunto-osakeyhtiö eikä siis Resortin lomahuoneistoja. Asunnoissa lähes kaikissa asutaan vakituisesti.



Alueen rajaus ja suunnittelualueen sijainti
Kultaranta hotellin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkäsalmientien ja Rymättylän välissä, Isojärven alueella, Isojärven kaupunginosassa (119). Etäisyys Naantalin keskustaan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä.

Alue sijaitsee Kultaranta Resortin golfkentän ja päärakennuksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajoittuu etelässä Särkäsalmientiehen ja ulottuu pohjoisessa Kultaranta-alueen lyöntiharjoitusalueeseen. Alueesta ei ole rajaa Kultaranta Resortin loma-asuntojen alue lyöntiharjoitusalueeseen ja alueen lämpötila sijaitsevat Kultaranta Resortin linnhotellit sekä hotellien vieressä sijaitsevat asunnot.

Suunnittelualueen pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 3,3 hehtaaria. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

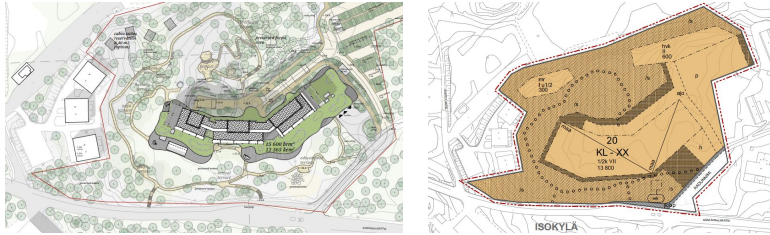
Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Kaavaselostukseen korjataan, että suunnittelualueetta rajaa lännessä asuinrakennukset, ei Kultaranta Resortin loma-asuntojen alue. Merkitään tiedoksi että lähes kaikissa asunnoissa asutaan vakituisesti ja yläkerran asuntojen etupihat suuntautuvat hotellin suuntaan.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Alla olevissa kuvissa hotelli ei näytä tulevan kovin lähelle meidän taloa, mutta toisissa piirustuksissa se tulee noin 20m päähän yläkerran asunnoista. Tähän haluamme puuttua ja selvityksen mihin kohtaan hotelli rakennetaan ja toivoisimme, että nykyiset asukkaat otetaan paremmin huomioon.



Tämän asemakaava-alueen ulkopuolelta mainittiin, että hiekkaparkki olisi tulossa käyttöön työntekijöille. Havainnekuvasse se näyttää laajentuvan rangen suuntaan vieden chippausalueen. Klipin alimmainen tekstirivi herättää kysymyksiä, "korkeuserojen takia kulku p-alueelta Kultaranta Resortiin" tarkoittanee kuitenkin kulkua uudelle hotellille, koska Resortin kanssa korkeuseroa ei ole ja sinne ei kuljeta "Särkäsalmientien kautta" vaan sen yli.

Emme halua, että kulkua hotellille rakennetaan oman tonttimme läpi. Tähän pitää keksiä jokin muu ratkaisu. Mikäli työmaalle ja jatkossa hotellille tulee useita kymmeniä työntekijöitä, he eivät tule kulkemaan hotellille kiertoreittiä tien kautta. Me As Oy Naantalin Kultasormi 1 asukkaat emme halua läpikäynti oman tonttimme kautta!

Kaavan rakennusalueen rajaa siirretään kauemmas länsipuolen rakennuksista, jolloin hotellin etäisyys länsipuolen asuinrakennuksiin on vähintään 30m.

Yhteys pysäköintialueelle

Yhteys pysäköintialueelta uuteen hotellikiinteistöön tehdään jyrkän kallioseinämän itäpuolelle. Kaavassa osoitetaan uusi ohjeellinen porrasyhteys. Länsipuolen asuinrakennusten viereen osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jolle kulkureittiä ei saa rakentaa, mutta saa tehdä täydentäviä istutuksia näkösuojaksi. Tällöin vältetään kulku nykyisten asuinikiinteistöjen pihojen kautta uuteen hotellikiinteistöön ja turvataan asumisen yksityisyyden säilymistä.

Lausunto / Mielipide

KULTARANTA RESORTIN RESERVIPYSÄKÖINTIALUE

- Reservipysäköintialue sijaitsee Resortin tontin pohjoispuolella
- Aluetta käytetään jonkin verran nykyisellään pysäköintiin
- Alueen kehittäminen on mahdollista ja siten sinne on saatavissa kuvan mukainen pysäköintialue 100 autolle
- Alue soveltuu hyvin henkilökunnan pysäköintiin sekä täydentämään tontilla olevan pysäköintialueen lisäksi kesäaikaista pysäköintipaikkayhteyttä.
- Maaston korkeuserojen takia kulku p-alueelta Kultaranta resortiin voidaan järjestää suoraan portailta tai yhteydellä Särkänsalmentien kautta



Kyseenalaistamme myös hotellille (luhtitalojen eteen) suunnitellun pysäköintialueen riittävyuden hotellivieraille. Näyttäisi olevan vain 38 paikkaa pitkäaikaiseen pysäköintiin +37 sähköautoille. Hiekkaparkille, joka sijaitsee aivan taloyhtiömme alapuolella siis tulisi todennäköisesti tarvetta. Tilaisuudessa esitettiin matkailijoiden tulevan hotellille pääosin bussilla, mutta jos Turun alueen parhaasta hotellista puhutaan, se kuulostaa vähän utopistiselta. Toivomme, että suunnittelussa otetaan paremmin huomioon tämä alueen koko ja se, ettei parkkipaikat riitä tässäkin muodossa kesän vilkkaimpina päivinä. Jokin muu ratkaisu kuin kaukana oleva hiekkaparkkipaikan käyttöönotto.

Nykyisessä asemakaavassa on selkeästi merkattu P-alue katkoviivalla tuohon asfaltoidun parkkipaikan alueelle, joten minigolfkentän päälle rakennettu hiekkaparkkipaikka on nyt tällä hetkellä asemakaavan vastainen. Tuo muutos on tehty Asuntomessukesänä ilman mitään naapurin kuulemistä ja se on tälläkin hetkellä suoraan taloyhtiöme asuntojen edessä. Olisimme toivoneet jotain maisemointia istutusten muodossa tms.

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Pysäköintialue

Liikenneselvityksessä on avattu hotellin pysäköintimäärän perusteet. Alueesta laadittiin luonnosvaiheen jälkeen pysäköinnin kokonaistarkastelu, sisältäen uuden hotellin ja Kultaranta Resortin ja Golfin pysäköinnin. Tarkastelun tulokset on lisätty kaavan selostukseen. Tarkastelun tuloksena kaava-alueetta on laajennettu käsittämään pohjoispuolinen golfkentän alue, johon myös hiekkakentän ns. rangen pysäköintialue kuuluu, jotta pysäköinti voidaan ratkaista kokonaisuutena. Kaavaan on jo luonnosvaiheessa merkitty mahdollinen maanalainen pysäköintiosa suunnittelualueelle täydentämään tarvittaessa pysäköinnin tarpeita.

Kiinteistön pohjoispuolella olevaa nykyisin olevaa ns. rangen pysäköintialuetta kehitetään sekä henkilökunnan pysäköintialueeksi että asiakaspysäköintialueeksi. Asiakaspysäköinnissä alue toimii etupäässä suurimman pysäköintipaikkatarpeen yhteydessä. Henkilökunnan pysäköinnin siirtyminen tälle alueelle vapautta se hotellien pysäköintialueet lähes kokonaisuudessaan asiakaspysäköinnin käyttöön.

Henkilökunnan pysäköinnin kesto on koko työvuoron ajan. Asiakaspysäköinnissä pysäköinnin kesto on useista tunneista vuorokausiin ollen siten normaaliin asiakaspysäköintiin nähden pysäköintiiviipymältään suurempi. Täten pysäköinnin aiheuttama liikenne on ei ole niin vilkasta kuin tavallisessa asiakaspysäköinnissä ja haittavaikutukset rajatumpia.

Pysäköintialueen jäsentämisestä korkeatasoisin istutuksin ohjataan kaavamääräyksissä. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan pysäköintialueen muotoilua ja istutuksia sovittaen pysäköintialuetta maisemaan.

Lausunto / Mielpide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa



Yllä oleva kommentti maisemaselvityksessä on vaikea uskoa todeksi, ettei yläkerran asuntojen etupihalle tulisi juuri näkymään hotelli, pitkospuureitit ja joogaterassi. Jos parkkipaikka tulee erityisesti A-talon ja vähän B-talonkin toisen puolen maiseman eteen ja A- tai C-talon päätyyn ehkä vielä jotkut portaavat, nekin todellakin näkyisivät meidän pihapiiriin. Niitä ei ole huomioitu tässä mitenkään, eikä piirretty suunnitelmaan, mutta kuuluvat aika olennaisesti asiaan.

Kerrostalot haluttaisiin rakentaa huoltorakennuksen viereen vesiesteeseen asti, jolloin ykkösväylä menisi vähän uusiksi. Olemme asukkaina huolissamme, että koko taloyhtiömme näyttäisi jäävän sumppuun. Talo A alapuolelle 100 auton parkkipaikka, mahdolliset mökit viereen, hotelli kaikkien talojen yläkerran etupihan eteen ja kerrostalo tai kaksi C-talon eteen ja tontin jompaankumpaan reunaan ehkä vielä kulku hiekkaparkkipaikalta hotellille. Toivomme todella, että mietitte vielä, miten koko alueen rakentaminen tehdään ja mikä sen vaikutus on täällä alueella jo asuville asukkailla.

Yksityisyyden turvaaminen

Kaavaehdotuksessa lisätään porrasyhteys pysäköintialueelta riittävälle etäisyydelle asuinrakennuksista sekä turvataan asumisen yksityisyyttä ja rauhallisuutta säilytettävien alueiden ja kasvillisuuden avulla. Lisäksi länsipuolelta poistetaan erilliset majoitusrakennukset kaavasta.

Hotellirakennuksen vaikutusten tarkastelua täydennetään lähiympäristön osalta varjostustutkimelman avulla. Varjostustutkimelasta saatuja johtopäätöksiä käsitellään kaavaselvityksessä ja se liitetään kokonaisuudessaan maisemaselvityksen osaksi.

Kerrostalot ovat oma kaavahankkeensa eivätkä ole osa tätä kaavaa.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.2 Mielipide 2

1.Mielipide:

Olemme asukkaita osoitteessa Isokyläntie 23 D, asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Naantalin Kultasormi 165. Olemme asuneet alueella jo 10 vuotta ja asuinaluetta myytiin unelmakohteena. Ympäristössä luonnonkauneus on aina läsnä ja täällä asuminen mahdollistaa rauhan saariston luonnossa. Lisäksi kaikki kaupungin palvelut ja mukavuudet ovat helposti saavutettavissa, sillä Naantalin keskusta on vain reilun viiden minuutin ajomatkan päässä. Vakituisen asunnon ostoon vaikutti kulmatontti sekä se että viereinen tonttialue on asemakaavassa pääosin varattu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi.

Nykyinen asemakaava on perustellusti varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön, ja tämä käyttötarkoitus tulisi säilyttää. Alue on tärkeä osa Naantalin lähiluontoa ja sen tarjoamia vapaa-ajan mahdollisuuksia asukkaille ja vierailijoille.

2. Kaavamuutos vaikuttaa meidän oikeuksiimme ja elinympäristöömme:

- Luonnon ja virkistyskäytön merkitys:
 - Alueella on vahva merkitys ulkoilulle, liikkumiselle ja luonnon kokemukselle. Rakentaminen heikentäisi pysyvästi näitä arvoja.
- Ympäristön rauhallisuus:
 - Hotellirakentaminen toisi lisää liikennettä, melua ja häiriöitä alueelle, jonka vahvuus on nimenomaan rauhallisuus ja luonnonläheisyys.
- Yleinen etu vs. yksityinen hanke:
 - Hotelli palvelisi yksittäisen toimijan, yrityksen intressejä, kun taas virkistysalue hyödyttää kaikkia kuntalaisia tasapuolisesti.
- Pitkän aikavälin vaikutukset:
 - Lohjennäköinen rakentaminen kaventaa tulevien sukupolvien oikeutta lähiluontoon.

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Kaavamuutoksen vaikutukset asuinympäristöön

Nykyisen asemakaavan muuttaminen virkistys- ja ulkoilukäytöstä tavoittelee alueen matkailutoimintojen ja matkailuelinkeinon kehittämistä. Kylpylähotelli lisää alueen palvelutasoa ja palvelee myös lähialueen asukkaita.

Kaavaan lisätään määräys, joka velvoittaa ulkoilureittien toteuttamisen yleistä virkistyskäyttöä palvelevina. Hotellin ympärille on jätetty mahdollisimman paljon luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, pyrkimyksenä säilyttää osittain alueen luontoa ja virkistyskäyttöä.

Kaavaa varten laaditussa liikenneselvityksessä liikenteen ja sen myötä häiriön lisäyksen on liikenneselvityksessä katsottu olevan suhteellisen vähäistä.

Lausunto / Mieliapide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

•Taloudelliset vaikutukset - Kiinteistön arvo: Liikenteen lisääntyminen ja hotellin läheisyys heikentävät kiinteistön arvoa ja asuinalueen houkuttelevuutta, erityisesti, kun alueelle rakennetaan runsaasti liikennettä ja melua ja häiriötä tuottavia kohteita. •Kaavan vastaisuus: - Alueen kaavassa ei ole varattu paikkaa hotellille, kaavamuutos on ristiriidassa alueen maankäytön suunnittelun kanssa. <u>3. Hotellihankkeen uskottavuus ja taloudellinen järjestyys:</u> •Kaavaluonnoksessa esitetty uusi hotellihanke herättää huolta sen uskottavuuden ja taloudellisen järjestyksen osalta. Alueen nykyiset majoituspalvelut, mukaan lukien Naantalin keskustassa toimivat hotellit, eivät tällä hetkellä toimi täydessä kapasiteetissa. Varsinkin hotellihankkeen nykyisen alueen huoneiden täyttöaste on matala. Tämä viittaa siihen, ettei alueella ole tällä hetkellä kysyntää lisäkapasiteetille. •Uuden hotellin rakentaminen näissä olosuhteissa ei ole perusteltua. Päinvastoin, se voi johtaa olemassa olevien palvelutarjoajien kannattavuuden heikkenemiseen ja lisätä alalle turhaa kilpailua ilman, että kokonaiskysyntä kasvaisi. Tämä ei edistä kaupungin elinkeinoelämän kestäväää kehitystä vaan voi päinvastoin johtaa resurssien – niin taloudellisten kuin aineellisten tehottomaan käyttöön. •Lisäksi on syytä huomioda, että matkailu on alueella vahvasti kausiluonteista. Hotellihankkeen onnistuminen perustuisi näin ollen suurelta osin sesonkiajan ulkopuolisen kysynnän kasvuun, jolle ei tällä hetkellä ole riittäviä perusteita. Ilman realistista ja läpinäkyvää liiketoimintasuunnitelmaa hanke näyttää riskialttiina investointina, jonka hyödyt kaupungille jäävät kyseenalaisiksi. •Tässä valossa esitetty kaavamuutos ei vaikuta perustellulta. Toivon, että kaupunki harkitsee uudelleen hankkeen tarpeellisuutta ja etsii kehitysvaihtoehtoja, jotka perustuvat alueen todellisiin tarpeisiin ja tukevat paikallista elinvoimaa kestävästi ja pitkäjänteisesti. •Uskomme, että hanke on niin epärealistinen, että sen todellinen tavoite ei ole hotellin rakentaminen, vaan tontin arvon maksimointi nykyisen omistajan näkökulmasta. Kaavamuutoksen avulla alueelle saatetaan pyrkiä myöhemmin rakentamaan esimerkiksi asuinrakennuksia, mikä on ristiriidassa alueen alkuperäisen käyttötarkoituksen ja kaupungin kaavoitusperiaatteiden kanssa.	Toiminnallisesti hotelli tukee alueen palveluita ja tämän myötä voi myös nostaa alueen arvoa. Hotellin konseptina ja tavoitteena on luonnonläheisyys ja hyvinvointi. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen, täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäten paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualueen vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti. Myös Asunto- ja maapolitiisessa ohjelmassa asumisen ja rakentamisen painopiste siirtyy ja vahvistuu Luonnonmaalla. <u>Hotellihankkeen taloudellinen kannattavuus</u> Hotellihankkeen tavoitteena on tuoda alueelle matkailijoita, työpaikkoja ja palveluita, tukien myös kaupungin tavoitteita elinvoimaisesta saaristosta. Hotellihankkeen koko ja monipuoliset palvelut mahdollistavat ympärivuotisen toiminnan. Matkailusektori on kilpailtu toimiala. Voidakseen houkuttaa asiakkaita ja tuottaa alueelle taloudellista hyötyä, kohteen on oltava vetovoimainen, sekä laadullisesti ja palvelutarjonaltaan riittävä. Tämä asemakaava mahdollistaa ainoastaan hotellikokonaisuuden rakentamisen. Kerrostalojen rakentaminen ratkaistaan erillisessä kaavamuutoksessa.
---	---

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

4. Tien linjaus asuinrakennusten välittömään läheisyyteen aiheuttaa seuraavia ongelmia:

- Lisääntyvä liikenne aiheuttaa melua ja turvallisuusriskejä asukkaille.
 - Tie kulkee liian lähellä asuntoani, mikä vähentää yksityisyyttä ja häiritsee arjen rauhaa.
 - Tie muuttaa alueen ympäristön luonteen merkittävästi, eikä ratkaisu ole sopusoinnussa nykyisen asuinrakenteen kanssa.
 - Tien linjaus pilaa alueen visuaalista arvoa ja asuinympäristön estetiikkaa.
 - Saariston pyöräilymatkailijoiden liikenneturvallisuus heikkenisi merkittävästi.
- Kaavassa tulee tarkastella vaihtoehtoisia tiejärjestelyjä ja siirtää hotellille johtava tie kauemmaksi asutuksesta tai tutkitaan muita reittivaihtoehtoja. Tien linjaus ei saa vaarantaa alueen nykyistä viihtyisyyttä eikä turvallisuutta.

5. Rakentamisen aikaiset haitat:

Lisäksi haluan tuoda esiin rakentamisen aikaiset vaikutukset, jotka merkittävästi heikentävät alueen asumisviihtyisyyttä jo ennen kuin lopullinen rakennushanke on valmis. Lisäksi huolta tuovat vahingot, kuka korjaa/korvaa rakentamisesta aiheutuvat vahingot rakennuksiin ja maalämpöpumppeihin. Kuulemistilaisuudessa ei otettu huomioon, rakentamisen vaikutuksia ja siitä syntyviä mahdollisia vahinkoja alueen kiinteistöihin.

- Rakennustyömaan aiheuttama melu häiritsee päivittäistä elämää huomattavasti.
- Rakennusaikainen liikenne – kuten kuorma-autot ja raskas työkoneisto – lisää liikennettä pienillä kaduilla, jotka eivät ole suunniteltu tällaiselle käytölle.
- Rakentamisesta syntyy pölyä, tärinää ja mahdollisia vaurioita tiestölle, mikä voi heikentää asuinalueen ympäristöä merkittävästi.
- Rakennustyömaa voi rajoittaa liikkumista tai pysäköintiä kodin läheisyydessä ja aiheuttaa pitkäkestoisia häiriöitä arkeen.
- Rakennustyömaalla tehdään kallioräjäytyksiä. Räjäytyksistä syntyy tärinää, joka voi vaurioittaa perustuksia, seiniä, putkia tai rakenteita, esim. maalämpöpumppuja.

Tien linjaus

Alueelta on tekeillä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Liikenteen turvallisuus parantuu kevyen liikenteen yhteyksien ja risteyskohtien kehittämisen myötä.

Asiakaspysäköinnissä pysäköinnin kesto on useista tunneista vuorokausiin ollen siten normaaliin asiakaspysäköintiin nähden pysäköintiviipymältään suurempi. Täten pysäköinnin aiheuttama liikenne on ei ole niin vilkasta kuin tavallisessa asiakaspysäköinnissä ja haittavaikutukset rajatumpia.

Tien laitaan osoitetaan kaavassa istutettava alueen osa, joka laatua ohjataan kaavamääräyksellä.

Rakentamisen aikaiset haitat

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisilla liikennejärjestelyillä ja viestinnällä. Tavoitteena on, että hotellikiinteistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen rakentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää.

Louhinnan edellyttämät tarkemmat vaikutusten arvioinnit lähikorttelien rakennuksiin tullaan suorittamaan ennen rakennustyön aloittamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee suorittaa louhinta siten, että siitä ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Rakennuttaja vastaa mahdollisista vahingoista naapurikiinteistöjen rakennuksille.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

6. Lopuksi:

Hankkeenedustajat kuulemistilaisuudessa 10.4. osoittivat epäammattimaisuutta, joka sai meidät kyseenalaistamaan koko hankkeen uskottavuuden ja hankkeen vetäjien luotettavuuden. Kuulemistilaisuudessa esiteltyt faktat olivat epärealistisia, huonosti valmisteltuja ja antoivat koko projektista epäammattimaisen kuvan. Kuulemistilaisuudessa hankkeen arkkitehdin havainnekuvat tiestä osoittautuivat virheellisiksi ja harhaanjohtaviksi, jonka kaupungin edustaja vahvisti ääneen tilaisuudessa. Lisäksi hankkeen suunnittelija, ei ollut selvittänyt edes alueen kiinteistöjen lämmitysinfrastruktuuria, lämpöpumppuja. Eikä näin ollen ottanut huomioon, niihin kohdistuvia vaikutuksia rakentamisesta. Rakennustyön vaikutukset pitää jo suunnitteluvaiheessa arvioida huolellisesti ja että niiden ehkäisemiseksi laaditaan konkreettinen suunnitelma, jossa huomioidaan alueen nykyiset asukkaat. Lisäksi kuulemistilaisuudessa suhtauduttiin ylimielisesti ja vähättelevästi asukkaiden huoliin, nykyisten palveluiden kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi.

Uskomme, että hanke on niin epärealistinen, että sen todellinen tavoite ei ole hotellin rakentaminen, vaan tontin arvon maksimointi nykyisen omistajan näkökulmasta. Kaavamuutoksen avulla alueelle saatetaan pyrkiä myöhemmin rakentamaan esimerkiksi asuinkerrostaloja, mikä on ristiriidassa alueen alkuperäisen käyttötarkoituksen ja kaupungin kaavoitusperiaatteiden kanssa.

Vetoamme Naantalilaisina, että asemakaavaa ei muuteta, ja että alueen virkistys- ja ulkoilukäyttö turvataan myös tulevaisuudessa. Isokylänpuisto virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueena tulee säilyttää puistomaisemana ja luonnontilaisena. Rakentamista tulee ohjata alueille, jotka on siihen asemakaavassa tarkoitettu. Suunniteltu asemakaavamuutos on nyt yleiskaavan vastainen. Nykyisten tontin omistajien intressi on maksimoida tontin arvo eikä kehittää aluetta vakituksille asukkaille ja matkailijoille. Hanke perustuu taloudellisen hyödyn tavoitteluun nykyisten alueen asukkaiden, kaupunkilaisten, matkailijoiden ja lähiluonnon kustannuksella. Julkisuuteen on virheellisesti ilmaistu, että alueen asukkailta olisi kysytty mielipidettä kaavamuutokseen ja hotellihankkeeseen. Alueen vakituiset asukkaat vastustavat kaavamuutosta.

Hankkeen valmistelussa alueelta on laadittu useita kaava-aineistoon liitettyjä selvityksiä, joilla hankkeen toteuttamisen edellytyksiä on tutkittu. Aineistoja täydennetään kaavaehdotusvaiheessa tarvittavilta osin. Havainnekuviissa on pyritty mahdollisimman havainnolliseen lopputulokseen ja on käytetty saatavilla olevia lähtötietoja.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asukastilaisuuden tarkoituksena on esitellä suunnitelmia ja tulevaa muutosta sekä kuulla osallisia.

Pahoittelemme asukastilaisuudessa syntynyttä vaikutelmaa suhtautumisesta asukkaiden huoliin. Mielipiteet ja huolet on käyty huolellisesti läpi ja niiden pohjalta on tehty muutoksia kaavaehdotukseen. Kaava täydennetään kaavamääräyksiä koskien mm rakentamisen laatua, ympäristöön soveltamista ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueita. Pyrkimyksenä on laadukas kokonaisuus ja luonnonympäristön säästäminen hotellin ympäristössä.

Tämä kaavamuutos ei mahdollista asuinkerrostalojen rakentamista. Kultaranta Resort Oy:n 15.4.2024 kaupungille jättämään kaava-aloitteeseen liittyvä asuntorakentaminen ratkaistaan erillisessä kaavamuutoksessa.

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa



Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.3 Mielipide 3

Kultaranta Golf:n uuden hotellin rakentaminen.
Hei, Mielestämme ko miljööseen ei sovi luonnosteltu hotelli. Luonnonmaa jo nimenäkin velvoittaa kunnioittamaan ympäristöä. Olemme hyvin viihtyneet alueella ja palvelut ovat parantuneen. Haluamme pysyä "nimettöminä", jotta elämä alueella pysyy rauhallisena.

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on matkailutoimintojen ja matkailuelinkeinon kehittäminen. Kaavan täydennetään kaavamääräyksiä koskien mm rakentamisen laatua, ympäristöön soveltamista ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueita. Pyrkimyksenä on laadukas kokonaisuus ja luonnonympäristön säästäminen mahdollisimman laajasti hotellin ympäristössä.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.4 Mielipide 4

Kultaranta Resort asemakaavamuutos
Hei, mielipiteenä suunnitellusta kaavamuutoksesta joka kohdistuu Kultaranta Resortiin.
Suunnitelma on massiivinen huomioituna sille varattu alue, alueen asukkaat yleisesti hyvin huolissaan tämän muutoksen tarkoituseristä. Onko realismia että joku kansainvälinen toimija rakentaa näin suuren hotellin niin huonojen yhteyksien päähän. Uskoisin että suunnitelmat kariutuvat viimeistään siinä vaiheessa kun mahdollinen operaattori tekee alueesta ja Turun seudusta laajemman infratutkimuksen. Jos näin käy, haetaanko hotellikaavalle muutos lupaa ja rakennetaan joihin aivan muuta, tuntuu olevan yleinen huoli alueella?

Perusteluja uudelleen harkintaan:
-Särkäsalmientien kuormankestokyky, rakennusaika ja operointiaikana
-Särkäsalmentielle suunnitellun liittymän kohdalla jo nyt runsaasti vaaratilanteita, autoja tulee mäentakaa molemmista suunnista
-Alueen asukkaille aiheutuva kohtuuton haitta, sekä rakennusaikana että operoinnin huolto liikenteen myötä
-Alueella jo nyt vähän puistoalueita, joita tulisi suojata
-Logistisesti liikenne tulisi suunnitella suoraan viereiseltä Rymättyläntieltä (kansainvälisenä operaattorina jopa vaatisin tätä, jos vaihtoehtona 2 km pientä mutkatieta).

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Hotellin koko perustuu ympärivuotisen hotellin taloudelliseen kannattavuuteen ja tavoiteltuun palvelutasoon. Hotelli on toiminnallinen kokonaisuus, johon sijoittuu majoituksen lisäksi myös mm. ravintolat, kokoustilat ja hyvinvointipalvelut. Ympäri vuotinen hotellitoiminta vaatii riittävän määrän huoneita ja palveluita ollakseen vetovoimainen ja kannattava ja tuottaakseen elinvoimaa alueelle.

Tämä kaavamuutos mahdollistaa ainoastaan hotellin ja sitä palvelevat toiminnot.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, joka on kaavan liitteenä. Särkäsalmientien liikennemäärät nykyisin ovat kohtuulliset ja liikenteellinen toimivuus on hyvä myös huipputuliliikenteen aikana. Uusi hotellikiinteistön aiheuttama liikenne koostuu sekä henkilökunnan, että asiakkaiden liikkumisesta. Henkilökunnan aiheuttama autoliikenne tapahtuu työvuorojen alkaessa ja lopuessa ja on määrältään rajattua ja vähäistä. Asiakasliikenne tapahtuu sekä busseilla että henkilöautoilla. Asiakaspysäköinti on ajallisesti pitkäaikaista, joten asiakasliikenne on myös vähäistä. Liikenteen laskentojen ja hotellin ennustetun liikenteen kasvun perusteella Särkäsalmientien ja sen liittymien toimivuus säilyy hyvänä. Särkäsalmientien ja hotellin liittymää parannetaan. Autojen ajonopeuksia hillitään rakenteellisesti, pyörä- ja kävelyliikenteen turvallisuutta parannetaan ja sivusuuntien liittymistä selkeytetään. Yhteyden järjestäminen Rymättyläntieltä olisi yleiskaavallinen kysymys.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisilla liikennejärjestelyillä ja viestinnällä. Tiestön rakenteelliset kysymykset kuuluvat tavanomaiseen katujen kunnossapitoon.

Kaavaan lisätään määräys, joka velvoittaa ulkoilureittien toteuttamisen yleistä virkistyskäyttöä palvelevina. Hotellin ympärille on jätetty mahdollisimman paljon luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, pyrkimyksenä säilyttää osittain alueen luontoa ja virkistyskäyttöä.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.5 Mielipide 5

Mielipide asemakaavamuutoksesta AK383

Mielestäni suunniteltu suurhotelli on kaikkien nyt alueella asuvien ja sille nykyisen asemakaavan perusteella asettuneiden sekä investoineiden asukkaiden etujen vastainen. Merkittävä, alueen lähes ainoa puistometsä jäisi jättämäisen hotellihankkeen alle.

Jättämäinen hotellihanke rakentuisi keskelle jo täyteen rakennettua rauhallista omakotialuetta. Toteutuessaan hanke vaikuttaisi merkittävästi koko valmiin asuntoalueen rauhaan ja viihtyisyyteen, sen koko luonne muuttuisi. Tällaista 7 / 24 tuntia toiminnassa olevaa viihdekeskusta ei kukaan alueella nyt asuva tietojeni mukaan naapurikseen halua.

Jos hanke toteutuisi olisin siihen hyvin pettynyt koska silloin katsoisin tulleeti petetyksi nykyistä asuntoni hankkiessani. Hankintapäätökseni on perustunut nykyisiin palveluihin sekä luontoon ja rauhaan jota minulle silloin myytiin ja johon tartuin.

Mikäli kaava etenee myönteisesti kaupungin eri elimissä tulen / tulemme siitä varmuudella valittamaan.

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Hotelli tulee muuttamaan aluetta. Hotellin konseptina ja tavoitteena on luonnonläheisyys ja hyvinvointi ja pyrkimyksenä on säilyttää hotellin ympärillä mahdollisimman paljon luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa. Ulkoilureitistö tulee olemaan avoin yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaavan täydennetään kaavamääräyksiä koskien mm rakentamisen laatua, ympäristöön soveltamista ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueita. Pyrkimyksenä on laadukas kokonaisuus ja luonnonympäristön säästäminen hotellin ympäristössä.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.6 Mielipide 6

VALITUS KOSKIEEN KULTARANTA RESORT HOTELLIN ASEMAKAAVAMUUTOSTA

Alkuun totean, että MRL 42 pykälän mukaan, asemakaavan tulee lähtökohtaisesti noudattaa osayleiskaavaa. Lisäksi totean, että MRL 54 pykälässä todetaan ” Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”

Viittaan pitkälti Luonnonmaan osayleiskaavan kaavaselostukseen alla olevissa kohdissa:
(https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Y-9_Luonnonmaa_selostus_kho_ho_31082012.pdf):

Naantalin kaupunginvaltuusto teki päätöksen 5.6.2006 kehityskuvasta, jonka sisältö on mm:ssa seuraava: asuinalueet ovat pientalovaltaisia (sivu 12).

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisun kuvaus kohdassa (5. kohta) todetaan, että Luonnonmaan saaren sisäosat Rymättylän tiestä pohjoiseen ja etelään säilyvät nykyisellään hyvin väljästi rakennettuna maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

Arvokkaat luonto-, kulttuuri- tai maisema-alueet ja -kohteet säilytetään.

Luonnonmaan osayleiskaavan kaavaselostuksesta kohta 5.7.1 todetaan, että lähtökohtana on, että Luonnonmaalla ympäröivine saarineen on myös maisemallista arvoa. Rantojen mahdolliset maankäyttömuutokset näkyvät kauas ja korostuvat alueen keskeisen sijainnin vuoksi. Nämä seikat yhdessä vaikuttavat siihen, että merkittävää lisärakentamista rannalle ei enää voida sijoittaa. Kuitenkin nyt kaavaehdotuksessa hotellihanke tulisi näkymään laajasti merelle, eli sinne, jota varten rantarakentamista pienimuotoisenakin osayleiskaavan tavoitteissa vältetään.

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on matkailutoimintojen ja matkailuelinkeinon kehittäminen. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen, täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäksi paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualan vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti.

Myös Asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa asumisen ja rakentamisen painopiste siirtyy ja vahvistuu Luonnonmaalla. Kaupungin tavoitteena on, että Luonnonmaa tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylän tien molemmin puolin asumisen alueena ja matkailua vahvistetaan.

Maisemaselvityksessä on todettu, että kaukomaisemassa, mm. näkymiin mereltä, hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Hanke ei erotu selvästi paljain silmin katsottuna.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Osayleiskaavan mitoituserusteissa todetaan saarten osalta Pinta-alaltaan alle 5 ha:n suuruisilla saarilla on sovellettu saaren pinta-alaan perustuvaa mitoituserustaa seuraavasti: saaren koko alle 1 ha – 0 rakennuspaikkaa, 1-3 ha – 1 rakennuspaikka ja 3-5 ha – 2 rakennuspaikkaa. Mikä merkitys on tällaisilla tavoitteilla, jos nyt kyseinen hanke näkyy merelle ja useaan eri suuntaan. Eikä tässä ole selvä ristiriita näiden tavoitteiden kanssa. Eikä rantarakentamisen tiukkojen tavoitteiden merkitys ole juuri maisemallisten arvojen säilyttäminen.

Kyseisen rakennuspaikan vieressä on kaavassa suojeltuja kivimuodostelmia SM4. Kivimuodostelmat eivät ole irrallisia kokonaisuuksia vaan niiden merkitys tulee yhdessä ympäröivän luonnon kanssa. Tämä luonto häviää kokonaan tässä ehdotuksessa.

Osayleiskaavan selostuksen kohdassa 6.3 todetaan "Golfkentän rakentaminen on muuttanut ja muuttaa alueen luonnetta luonnontilaisesta rakennetuksi. Alueen asemakaavoitus perustuu väliin tontteihin, jotka mahdollistavat rakennusten sijoittelun luonnonolosuhteet huomioon ottavalla tavalla. Kultarannan alueen suojelutavoitteita edistetään kaavamääräyksillä ja ympäröivän alueen maankäyttötavoitteilla".

Osayleiskaavan kaavaselostuksen "liite 9. Luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokaista kohteista" todetaan koko Isokylän päärakennuksen ympäröivien alueiden olevan "Maakuntakaavassa suojeltu rakennetun ympäristön kokonaisuus (SR529010 / SR529012). Isokylän säteri mainitaan jo 1400-luvulla ja oletettavasti päärakennuksen kiviperusta voisi olla jo tältä ajalta."

Kaavaehdotuksen maisemaselvityksessäkin todetaan, että "Mittakaavaltaan ja kooltaan hanke poikkeaa Luonnonmaan muusta rakentamisesta, joka on pääasiassa 1-2-kerroksista. Lähimmät saman mittakaavan rakennetut alueet sijoittuvat mantereelle Naantalin keskustaan ja sen tuntumaan. Hotellihanke on nyt tarkastellussa viitesuunnitelmassa seitsemänkerroksinen ja se kohoaa kattorakenteineen 20-25 metriä yli lähimpien latvusten, lakipuuston ollessa vain 5-10 metriä."

Kivimuodostelmat säilyvät edelleen suojeltuna kaavamuutoksessa. Kivimuodostelmaa ympäröi kaavassa luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Suurin osa hotellin ympäristöstä osoitetaan kaavassa on luonnonmukaisena säilyvää alueen osaa, joiden puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja täydentämistä ohjataan tarkemmin yleismääräyksillä.

Maisemaselvityksessä esitetyt maisemavaikutusten lieventämisen keinot huomioidaan kaavaehdotuksessa tarvittavin kaavamääräyksiä ja aluerajauksin. Kaavassa ohjataan mm. hotellin rakennusmassan muotoa, julkisivun rytmitystä ja käsittelyä ja rakennuksen valaistusta, mitkä kaikki ovat muodostamassa vaikutelmaa miltä rakennus näyttäytyy maisemassa.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Lisäksi maisemavaikutusten arvioinnissa mainitaan " hotellihankkeen maisemavaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle kuin vain Isokylään. Etenkin visuaaliset vaikutukset ulottuvat joihinkin avoimiin meri- ja peltonäkymiin. Kauempaa tarkasteltuna yksittäisiltä korkealla sijaitsevilta avoimilta paikoilta, joissa väliin jäävä puusto ei muodosta estettä, hotelli erottuu Luonnonmaan siluettissa."

Todettakoon että osayleiskaavan kaavaselostuksen kohdassa 5.1 asumisväljyytenä oletettiin yleisesti 50 m2 / hlö joka kuvaa kaavan tavoitetta vaikkei olekaan selkeä määräys. Nyt kyseessä olevan hotellin osuus koko kaavoitettavasta alueesta on arviolta 6000 m2. parhaimmillaan ravintola, kylpylä, henkilökunta ja 200 huonetta x 2 henkeä per huone 6000 m2 saattaa vaikuttaa 500 henkilöä eli 12 m2 per vaikuttava henkilö.

Ottaen huomioon osayleiskaavan tavoitteet, ympäröivän rakennuskannan ja luonnon, ehdotettu kaava on räikeässä ristiriidassa kaikkien näiden tavoitteiden ja lähtökohtien kanssa. Kuten maisemavaikutusten arvioinnissa todetaan, hotellihankkeen maisemavaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle kuin vain Isokylään ja siten se on laajasti koko Luonnonmaan kaavan tavoitteiden vastainen. Alla otteita maisemavaikutusten arvioinnista;

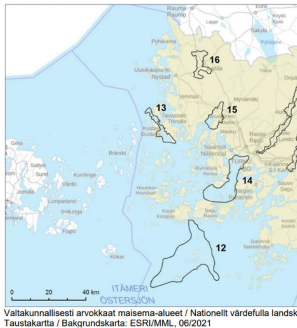
Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Hotelli Hankkeen (LIITE 7) Maisemavaikutusten arvioinnissa kohdassa kolme ”vaikutukset merimaisemaan 4.3” todetaan, että merinäkömät ovat maiseman ja matkailun kannalta keskeisiä ja arvokkaita rannikon ja sisäsaarten maisemakuvassa. Kun katsoo maisemavaikutusten arviointia, ei ole perusteltua väittää, että vaikutuksia merimaisemaan ei olisi. Hanke tulee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen välittömään läheisyyteen ja näkyy venevälillä, jossa on merkittävä vesiliikenne Naantaliin.

31 / 37

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa



Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa korostetaan kansallismaisemien ja kulttuuriympäristöjen säilyttämistä. Tähän liittyy saaristomaiseman erityisluonne ja sen säilyminen tuleville sukupolville. Siluetti muuttuu useaan suuntaan, eteenkin merelle, peruuttamattomasti.

Allekirjoittaneella ei ole mitään kehitystä vastaan, mutta mittakaavaltaan ja kooltaan hanke ei ole mitenkään alueen, ympäristön, laajemman Luonnonmaan silhuetin tai osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Lisäksi ehdotetun asemakaavautoksen maisemaselvityksessä "maiseman historia" kohdassa (sivu 9) todetaan, että Särkäsalmentie on vanha kylätie, jota on paikoin vain oitettu. Ottaen huomioon, että ehdotetusta hotellista tulisi n. 200 huoneistoa, huoneistoissa voisi täydellä kapasiteetilla olla 2 henkeä huoneissa, henkilökunta, ravintolan ja span vieraat, niin päivittäinen henkilömäärä voisi pahimmillaan nousta 500 henkilöllä. Liikenneselvitys on täysin puutteellinen väliä Perhetalo – Hotelli eli särkäsalmentie osalta.

Särkäsalmentie liikennemäärät nykyisin ovat kohtuulliset ja liikenteellinen toimivuus on hyvä myös huipputuntiliikenteen aikana. Uusi hotellikiinteistön aiheuttama liikenne koostuu sekä henkilökunnan liikkumisesta että asiakkaiden liikkumisesta. Henkilökunnan aiheuttama autoliikenne tapahtuu työvuorojen alkaessa ja loppuessa ja on määrältään rajattua ja vähäistä. Asiakasliikenne tapahtuu sekä busseilla että henkilöautoilla. Asiakaspysäköinti on ajallisesti pitkäaikaista, joten asiakasliikenne on myös vähäistä. Liikenteen laskentojen ja hotellin ennustetun liikenteen kasvun perusteella Särkäsalmentie ja sen liittymien toimivuus säilyy hyvänä.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Allekirjoittanut ei myöskään pidä validina perusteluna hankkeen toteutumiselle, että resort hankkeita ei olisi pienemmillä mittapuilla tehty. Suomessa on paljon uusia Resort hankkeita, esim. Pihlas Resort, Artic Tree House (Rovaniemi) ja Hilltop Forest joka on aivan eri kokoluokkaa. Koko nykyistä Kultaranta resorttia ei olisi kyseisillä perusteluilla. Maailmalta Resort esimerkkeinä voidaan mainita Six Senses Laamu (Malediivit), Whitepod (Sveitsi), Chumbe Island Coral Park (Tansania). Näitä kaikkia kohteita yhdistää pieni mittakaava, rakennusten sijoittelu luonnon ehdoilla, maisemaan sulautuminen, ei sen hallitseminen. Nämä esimerkit osoittavat, että menestyvä ja laadukas matkailukohde voi rakentua myös pienessä mittakaavassa ja luonnon ehdoilla toisin kuin maisemaa hallitseva kompleksi.

Allekirjoittanut on ihmeissään miksi ei ole tutkittu matalampaa ja pienempää ratkaisua, jossa suurin osa yllä kuvatuista ongelmista poistuisi. Mikä on se peruste, että hanke ei voisi olla muutama kerroksinen hotelli jossa näistä ongelmista kaikki poistuisi? Millaisia simulointeja on tehty vaikutuksista, jos hanke olisi matalampi ja pienempi?

Haluun lopuksi todeta, että hankkeen kuulemistilaisuudessa todettiin, että hankkeella ei tavoitella golffareita vaan saaristomatkaillijoita. Mikä silloin puoltaa rakennuksen sijoittamista kyseiselle ei hankkeelle soveltuvalla tontilla. Hotellissa on ravintola, spa ja kuntosali. Kultaranta-Golffin läheisyys ei tuo mitään lisäarvo hankkeelle silloin.

Rakennuksen laajuus ja korkeus perustuvat ympärivuotisen hotellin kannattavuuteen ja tavoiteltuun palvelutasoon. Hotelli on toiminnallinen kokonaisuus, johon sijoittuu majoituksen lisäksi myös mm. ravintolat, kokoustilat ja hyvinvointipalvelut. Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös luonnonympäristölle. Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia pyritään lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin.

Tarkoituksena sijainnissa on matkailupalveluiden keskittäminen ja synergiaetu. Hotelli tarjoaa palveluita myös golfaajille ja tarjoaa mahdollisuuden golfmatkailuun, sekä tarjoaa palveluita koko alueen asukkaille. Osa hotellin kokonaisuutta ovat luontoon- ja urheiluun liittyvät aktiviteetit.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.7 Mielipide 7

Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (kaavatunnus AK 383)

Mielipide Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksesta:

- asemakaavaa ei saa muuttaa vaan alue pitää säilyttää puistona, jolla on merkitys ulkoilulle, liikkumiselle ja luonnon kokemukselle, rakentaminen heikentäisi pysyvästi näitä arvoja
- rakennettava hotelli on liian suuri osoitetulle tontille
- liikennehaitat sekä rakennusajan haitat ovat merkittävät rakennusvaiheessa sekä tulevaisuudessa, jos hanke toteutuu, hotelli toisi lisää liikennettä, melua ja häiriöitä alueelle
- Särkäsalmientien liikenteen lisääntyminen, nopeusrajoitus 40Km/h, noudatetaanko sitä (?)
- rakennusvaihe tuo alueelle meluhaittaa sekä mahdollinen kallion murskaaminen alueella haittaa asutusta, teitä ei ole suunniteltu käytettäväksi isoille autoille jatkuvaan käyttöön, alueen rauhallisuus on menetetty
- miten käy alueen kiinteistöjen arvolle, kun luonnonmukaisuus ja rauhallisuus on menetetty
- hotelli olisi vain yksittäisen toimijan ja palvelisi yksittäistä yritystä, kun taas virkistysalue on kaikille kuntalaisille
- suunniteltu ajo tontille tuo liikennehaittaa muulle asutukselle osittaisen kävely/pyörätien poistumisen myötä ja aiheuttaa vaaraa asukkaalle, haittaa viihtyvyyttä ja tuo turvattomuutta, tie muuttaa aluetta merkittävästi
- Isokylän alueen luonnonmukaisuus ja rauhallisuus katoaa
- jätevedenpumppaamon nyt jo olemassa olevien hajuhaittojen mahdollinen lisääntyminen, yleisötilaisuudessa 10.4.2025 jäi epäselväksi mistä putkisto johdetaan pumppaamolle

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Kaavaan lisätään määräys, joka velvoittaa ulkoilureittien toteuttamisen yleistä virkistyskäyttöä palvelevina. Hotellin ympärille on jätetty mahdollisimman paljon luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, pyrkimyksenä säilyttää osittain alueen luontoa ja virkistyskäyttöä.

Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia pyritään lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin. Rakennuksen massoitelua, julkisivun sommittelua, materiaalivalintoja ja väritystä ohjataan kaavamääräyksiin, joilla pyritään varmistamaan toteutuksen laatu ja vähentämään vaikutuksia maisemaan.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisilla liikennejärjestelyillä ja viestinnällä. Tavoitteena on, että hotellikiinteistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen rakentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää.

Toiminnallisesti hotelli tukee alueen palveluita ja tämän myötä voi myös nostaa alueen arvoa.

Tehdyn liikenneselvityksen mukaan Särkäsalmientien liikennemäärät nykyisin ovat kohtuulliset ja liikenteellinen toimivuus on hyvä myös huipputuntiliikenteen aikana. Uusi hotellikiinteistön aiheuttama liikenne koostuu sekä henkilökunnan liikkumisesta että asiakkaiden liikkumisesta. Henkilökunnan aiheuttama autoliikenne tapahtuu työvuorojen alkaessa ja loppuessa ja on määrältään rajattua ja vähäistä. Asiakasliikenne tapahtuu sekä busseilla että henkilöautoilla. Asiakaspysäköinti on ajallisesti pitkäaikaista. Liikenteen laskentojen ja hotellin ennustetun liikenteen kasvun perusteella Särkäsalmientien ja sen liittymien toimivuus säilyy hyvänä.

Nykyisellä hotellihankkeella ei ole vaikutusta hajuhaittoihin alueella. Hajuhaitat johtuvat pitkästä viipymästä jätevesiverkostossa. Viipymän myötä jäteveeten muodostuu rikkivetyä, joka aiheuttaa hajua ympäristöön. Rikkivedyn tuomaa hajuhaittaa poistetaan puhaltimilla varustetuilla aktiivihiihisuodattimilla. Hajuhaitat muodostuvat jo tulevalta linjalta. Hajuhaittaa vähenee, kun viemäriverkoston käyttö lisääntyy.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

2.8 Mielipide 8, Asunto Oy Naantalin Kultasormi 124, hallitus

Luonnomaan hotelli
Muistutus rakennushankkeesta ja kaavamuutoksesta

Kultaranta Resort Oy järjesti 10.4.2025 tiedotustilaisuuden Luonnonmaan hotellihankkeesta alueen asukkaille ja asiasta kiinnostuneille.

Hanketta on kuvattu kaupungin nettisivuilla ja lehdistössä jo aikaisemmin, mutta kun suunnitelmia nyt esiteltiin yksityiskohtaisemmin, kuulijat kokivat järkytyksen hankkeen massiivisuudesta johtuen. Hotelli lisärakennuksineen ollaan toteuttamassa ahtaalle alueelle, joka on kaavoitettu virkistys- ja ulkoilutoiminnoille.

Ympäristön rakennuskanta on pääosin asuinkäytössä ja se on korkeudeltaan 1-2 - kerroksista. Nyt tämän alueen keskelle kaavaillaan 7 kerrosta korkeaa ja laajarunkoista rakennusta, joka lisäksi sijoittuu ympäristöään korkeamman kallion laelle. Vesikaton tasolla olisivat lisäksi IV-konehuoneet ja muut tekniset tilat. Rakennus kohoaisi suunnitelmien mukaan 20–25 m ympäröivän metsän yläpuolelle ja tulisi näkymään kauas ympäristöön monella suunnalla ja rikkoisi todella rumasti saaren vihreän silhuetin. Tällainen torni ei sovellu saaristoon. Käsityksemme mukaan suunnitteluoptiona on ollut myös 8. kerros.

Rakennusala on lähimmillään n. 20 m:n etäisyydellä lähimmästä asuintalosta, joka lisäksi on perustettu huomattavasti alemmalle tasolle. Tuleva sisäänajotie ollaan perustamassa nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle ja se sivuaisi lähimmän asunnon tonttirajaa. Selvityksen mukaan hotellin aiheuttama liikenteen lisäys olisi 280 autoa/d. Tuleva liikennemelu, pöly ja hajut tulisivat muodostamaan merkittävän haitan koko asuinympäristölle.

Kiitos jättämästänne mielipiteestä.

Hotelli on toiminnallinen kokonaisuus, johon sijoittuu majoituksen lisäksi myös mm. ravintolat, kokoustilat ja hyvinvointipalvelut, tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia pyritään lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin. Kaavaehdotuksessa suurinta sallittua kerroslukua ei ole korotettu seitsemästä kahdeksaan kerrokseen.

Kaavaan lisätään määräys, joka velvoittaa ulkoilureittien toteuttamisen yleistä virkistyskäyttöä palvelevina. Hotellin ympärille on jätetty mahdollisimman paljon luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, pyrkimyksenä säilyttää osittain alueen luontoa ja virkistyskäyttöä.

Kaavan rakennusalueen rajaa siirretään kauemmas länsipuolen rakennuksista, jolloin hotellin etäisyys länsipuolen asuinrakennuksiin on vähintään 30m.

Hotellikiinteistölle johtavalla tiellä autojen ajonopeus on 20–30 km/h, jolloin liikenteen meluhaittaa on voitu rajata. Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka on kaavan liitteenä. Tälle kadulle tulee korotettu jalankulku- ja pyöräväylä, joka liittyy Särkäsalmientien varressa olevaan kävely- ja pyöräväylään sekä Särkäsalmientien ylityksessä olevaan suojatiehen.

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Suunnitelmissa ei ole huomioitu sitä, että naapuritonteilla on jo nyt kolme hotellirakennusta, joiden käyttöaste on hyvin alhainen, varsinkin talvikaudella. Edes tulevan hotellin aputoimintoja (hyvinvointipalvelut 600 k-m2 ja majoitus 300 k-m2) ei ole sijoitettu näihin, vaan uusiin, erillisiin rakennuksiin, jotka tulisivat uuden hotellin alueelle. Isokylän alueella, golfkentän reunalla sijaitsee kaupungin jätevesipumppaamo, joka aiheuttaa jatkuvasti hajuhaittaa ympäristönsä. Kaupunki ei ole toistaiseksi onnistunut korjaamaan asiaa. Tulevan hotellikompleksin jätevedet johdettaisiin samaan pumppaamoon, mikä ei viene asiaa parempaan suuntaan. Rakentamisaika (1,5-2 v.) tulisi aiheuttamaan merkittävää häiriötä ympäristön asukkaille, sillä työmaaliikenne jouduttaisiin johtamaan ahtaita reittejä pitkin aivan asutuksen sivuitse. Rakentaminen edellyttää myös paljon räjäytystyötä, jonka melu, tärinä ja pöly tulisivat vaikuttamaan haitallisesti rakennettuun ympäristöön. Edellä mainituista syistä katsomme, että tuleva rakennuskompleksi ei sovellu ko. ympäristöön ja hankkeesta on luovuttava. Rakennus on aivan liian massiivinen ja apurakennuksineen se on väkisin sijoitettu ahtaalle alueelle, joka on tarkoitettu virkistyskäyttöön. Alueen kaavoitus on säilytettävä ennallaan. Ehdotettu kaavamuutos on myös yleiskaavan vastainen. Ympäristön asukkailla ei ole pyydetty kannanottoa hankkeeseen ennen tiedotustilaisuutta, vaikka näin on annettu ymmärtää. Hankkeen tavoitteiksi ilmoitettiin saaristomatkatilun kehittäminen ja markkinointi kansainvälisesti ja kerrottiin, että se ei lainkaan liity golf-liiketoimintaan. Ihmettelemme, miksi sitä ollaan kuitenkin sijoittamassa väkisin golfkentän viereen, ellei sitten kyseessä ole vain tontin myynti hyvällä katteella ympäristöstä välittämättä. Tällaiselle hankkeelle on etsittävä paikka muualta, missä on riittävästi tilaa toteuttaa se 1-3 kerrosta korkeana, niin ettei se erotu häiritsevästi puuston yläpuolella. Naantalin alueella on kyllä riittävästi tilaa tällaiselle toiminnalle.	Erilliset majoitusrakennukset poistetaan kaavaehdotuksesta. Hotellihankkeella ei ole lisäävää vaikutusta hajuhaittoihin alueella. Hajuhaitat johtuvat pitkstä viipymästä jätevesiverkostossa. Viipymän myötä jäteveeteen muodostuu rikkivetyä, joka aiheuttaa hajua ympäristöön. Rikkivedyn tuomaa hajuhaittaa poistetaan puhaltimilla varustetuilla aktiivihiiisuodattimilla. Hajuhaitat muodostuvat jo tulevalta linjalta. Hajuhaitta vähenee kun viemäriverkoston käyttö lisääntyy. Tavoitteena on, että hotellikiinteistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen rakentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakennustyön aiheuttama liikenne rajoittuu ja siten rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää. Työmaan järjestelyt, louhinnat ja murskaamiset sekä liikennejärjestelyt käsitellään jatkosuunnittelussa yhteistyössä rakentajan ja eri viranomais tahojen kesken. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaluonnosaineistosta on järjestetty yleisötilaisuus ja osallisille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kyseisestä valmisteluaineistosta. Asukastilaisuuden tarkoituksena on esitellä suunnitelmia ja tulevaa muutosta sekä kuulla osallisista. Tarkoituksena sijainnissa on matkailupalveluiden keskittäminen ja synergiaetu. Hotelli tarjoaa palveluita myös golfajalle ja tarjoaa mahdollisuuden golfmatkailuun, sekä tarjoaa palveluita koko alueen asukkaille. Osa hotellin kokonaisuutta ovat luontoon- ja urheiluun liittyvät aktiviteetit.
---	--

Lausunto / Mielipide

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Mikäli esitetty kaavamuutos toteutetaan, on silti mahdollista, että hotellille ei onnistuta löytämään kiinnostunutta operaattoria. Tällaisessa tapauksessa tontin omistajalle tarjoutuisi mahdollisuus suhteellisesti pienemmällä kaavamuutoksella rakentaa tälle paikalle esim. vastaavan kokoinen asuinrakennus, joka muodostaisi samanlaisen ongelman ympäristölleen kuin edellä on kuvattu. Hanketta ajava yhtiö on aikanaan markkinoinut alueen tontteja ja rakennuttamiaan asuntoja rauhallisena saaristoidyllinä. Nyt se on tekemässä asiakkailleen karhunpalvelusta, mikä tulee väistämättä vähentämään alueen viihtyisyyttä ja alentamaan kiinteistöjen arvoa.	Tämä asemakaava mahdollistaa ainoastaan hotellin rakentamisen. Kultaranta Resort Oy:n 15.4.2024 kaupungille jättämään kaava-aloitteeseen liittyvä asuntorakentaminen ratkaistaan erillisessä kaavamuutoksessa.
---	---