

Ak-383 KULTARANTA RESORT HOTELLI, ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 9.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 20.9.2024

Kaavan laatija: Lundén Architecture Oy, Johanna Vuorinen

Asemakaavamuutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
XX.XX.2025 § 51	XX.XX.2025	XX.XX.2025

Lainvoimainen XX.XX.2025

Kultaranta Resort Hotelli, Asemakaavamuutos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

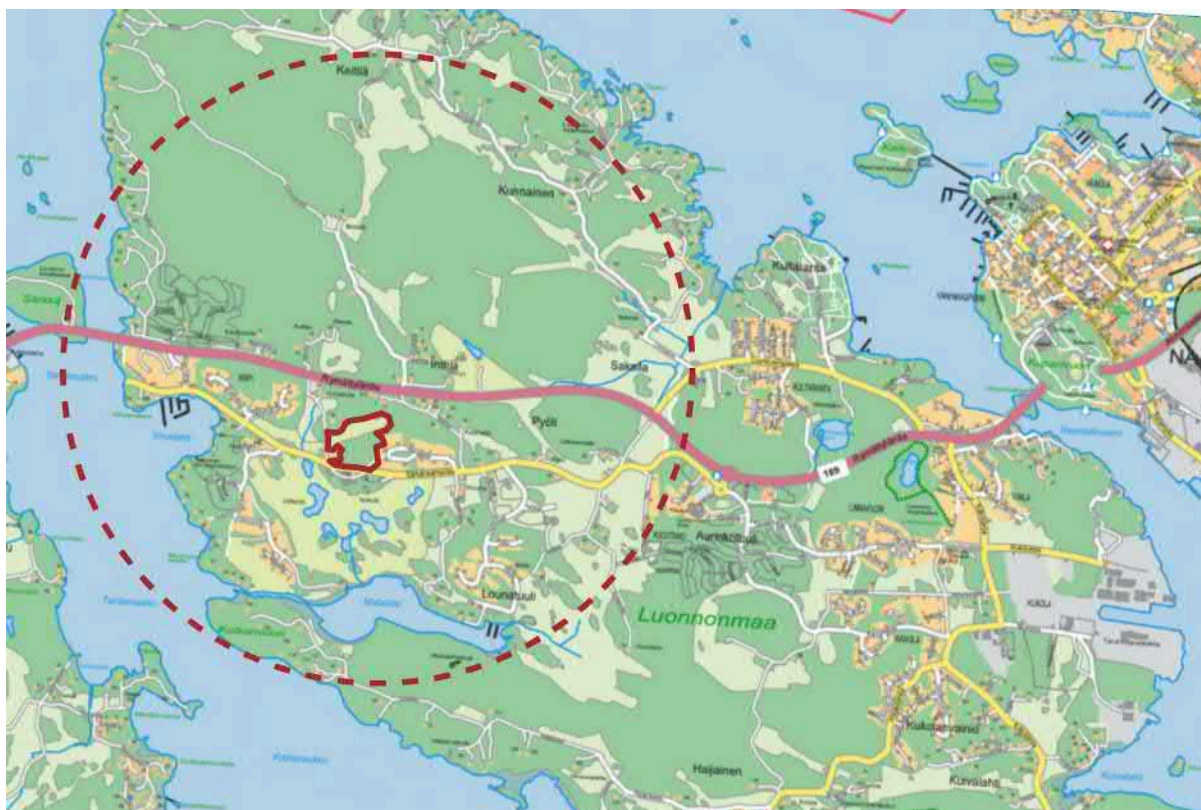
Kaavan nimi: Kultaranta Resort Hotelli, Asemakaavamuutos (Ak-383)

Asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkäsalmementien ja Rymättylöntien välissä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa.

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalveluiden, sekä virkistys, että ulkoilupalveluiden alueita. Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kortteli 20 ja sen tontti 1, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunnittelalueen raja. Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelun alueen rajauksen ja punainen viiva osoittaa asemakaavamuutoksen rajauksen.



Kultaranta hotellin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkäsalmementien ja Rymättylätien välissä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa (119). Etäisyys Naantalin keskustaan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä. Alue sijaitsee Kultaranta Resortin golfkentän ja päärakennuksen pohjoispuolella.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Kultaranta Resort Hotelli, Asemakaavamuutos (Ak-383).

Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen alueen kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen sekä asuntotuotannon kaavoittaminen suunnittelualueelle. Tavoitellulle asuntotuotannolle ja lomakeskukselle laaditaan erilliset asemakaavan muutokset. Tämä asemakaavamuutos käsittelee yksinomaan lomakeskusta koskevaa kaavamuutosta.

Kyseessä on matkailupalveluiden hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista.



1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4 SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	11
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	21
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	21
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	21
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	27
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	27
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	27
4.3.2 Vireilletulo	27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	28
4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute	28
4.3.6 Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi	28
4.3.7 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo ja saatu palaute	28
4.3.8 Kaavaehdotukseen (xx.xx.xxxx) tehdyt muutokset	28
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	28
4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	28
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet	30
4.5 ASEMAKAAVALUONNOS	32
4.5.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus	34
4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset	34
4.5.3 Suojelukohteet	35



4.5.4 Palvelut	35
4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI	35
4.7 MUUTOKSET EHDOTUKSEEN (xx.xx.2025) JULKISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN	35
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS	35
5.1.1 Kaavan rakenne	35
5.1.2 Mitoitus	35
5.1.3 Palvelut	35
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	35
5.3 ALUEVARAUKSET	35
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset maisemaan	38
5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset	39
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.5 Ilmastovaikutukset	40
5.4.6 Taloudelliset vaikutukset	42
5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset	43
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	43
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	43
5.7 NIMISTÖ	43
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	44
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	44
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	44

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Karttaotteet: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä, Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava, ajantasa-asemakaava, kaupungin maanomistus
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (4.3.2025, päivitetty 9.9.2025)
Liite 4a	Luontotyyppiselvitys Naantalin Luonnonmaalla Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä (Envibio Oy, 17.10.2024)
Liite 4b	Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025)
Liite 5	Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy)



Liite 6	Naantali Luonnonmaa Isokylä Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 13.12.2024, päivitetty 3.2.2025)
Liite 7	Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025)
Liite 8	Naantali Kultaranta Resort Hotelli asemakaavan muutos, liikenteen ja yhdyskuntatekniikan selvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025)
Liite 9	Kaavan viitesuunnitelma, havainnekuvat ja asemapiirrosluonnos (Lundén Architecture Company, 3.3.2025)
Liite 10a	Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe
Liite 10b	Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe
Liite 11	Kultaranta Resort Hotellin asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sweco 2025)
Liite 12	Kaavakarttapienennös, kaavamerkinnot ja -määräykset 9.9.2025
Liite 13	Kaavan hyväksymiskäsittelyn pöytäkirjaote

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys, tehty Luonnonmaan länsiosien asemakaava-alueen suunnittelun yhteydessä 2020, (Suomen luontotieto Oy)
- Maisemavaikutusten arviointi Tornihotelli, Luonnonmaa Naantali (Lunden Arkkitehdit Oy ja Pöyry Finland Oy 2019)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026
- Luonnonmaa Visio 2070

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kultaranta Resort Hotellin asemakaavatyö on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta 9.9.2024 ja on kuulutettu erikseen vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 18.12.2024 § 74.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 13.3.2025. Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen 21.3.-22.4.2025 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus 10.4.2025.



Kaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa 24.9.2025 ja kaupunginhallituksessa 29.9.2025.

Ehdotusvaiheen nähtäville asettaminen.

Hyväksymisvaihe.

2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden hotellirakennuksen toteuttaminen on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue rajautuu etelässä Särkäsalmementiehen. Sen eteläpuolella sijaitsevat Kultaranta Golfin klubirakennus ja golfkentän eteläinen puoli. Pohjoisessa alue rajautuu Kultaranta Golfin lyöntiharjoittelualueeseen liittyvään metsäiseen rinteeseen. Lännestä aluetta rajaa pientalojen alue ja Ihantolantie. Alueen itäpuolella sijaitsevat Kultaranta resortin luhtihotellit, Isokyläntien varrella sijaitsevat asuintalot ja Malantien varren metsikkö.

Suunnittelualueeseen kuuluu Kultaranta Resortin pohjoispuolella sijaitseva metsäinen kallioalue, Kultaranta Resortin golfin lyöntiharjoittelualue ja siihen liittyvät pysäköintialueet sekä näihin liittyvät metsäiset kaistaleet. Metsäinen kallioalue on tällä hetkellä luonnontilaista virkistysaluetta. Lyöntiharjoittelualueeseen liittyy pieniä toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Suunnittelualueen pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 6,59 hehtaaria.

Maisemarakenne ja kasvillisuus

Suunnittelualueen lähimaisema muodostuu kallioselänteiden ja -mäkien suojaamasta savilaaksosta ja sen sivulaaksoista saaren länsiosassa. Särkäsalmementieltä avautuu pitkä laaksonäkymä golfkentän yli suunnittelualueen länsipuolelta.

Suunnittelualue on pitkään ollut osa laajempaa peltojen ja kallioisten metsälämpäreiden muodostamaa vaihtelevaa ympäristöä. Alueen lähiympäristöön on noussut aikaisempien yksittäisten rakennusten lisäksi tiiviimpää loma-asumista 2000-luvun aikana. Rakentaminen

lähiympäristössä sijoittuu edelleen tyypillisesti metsä- ja kallioselänteiden reunamille, jättäen laaksoalueet avoimeksi peltomaisemaksi.

Laaksossa oleva golfkenttä on aikaisemmin ollut Isokylän tilan peltuja. Kyseinen Isokylän aukea on merkitty Luonnonmaan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.



Kuva 2. Kehitysvaiheiden karttoja vuosilta 1884, 1968 ja nykytilasta. Kuva: vanhatkartat.fi.

Särkäsalmentiehen rajautuvassa suunnittelualueen osassa kasvaa mäntypainotteista harvaa metsää ja sen kasvillisuus koostuu suurimmalta osin kalliopinnan peittävästä sammal- ja jäkäläkerroksesta sekä harvoista kitukasvuisista puista. Alueen matalammissa painanteissa kasvaa hieman tiheämpää metsäkasvillisuutta ja kallioalueita suurempia puita. Puiden korkeus vaihtelee noin 6-18 m välillä.

Golfin lyöntiharjoittelualue on käyttötarkoituksensa mukaisesti kasvillisuudeltaan matalaa ja niukkaa. Alueeseen liittyvät pysäköintialueet ovat osittain sorapintaisia ja osittain asfaltoituja. Aluetta rajaa metsäinen rinne pohjoisessa ja idässä metsään hakattu aukea.

Alueelta on laadittu maisemaselvitys (Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025), selostuksen liite 7.



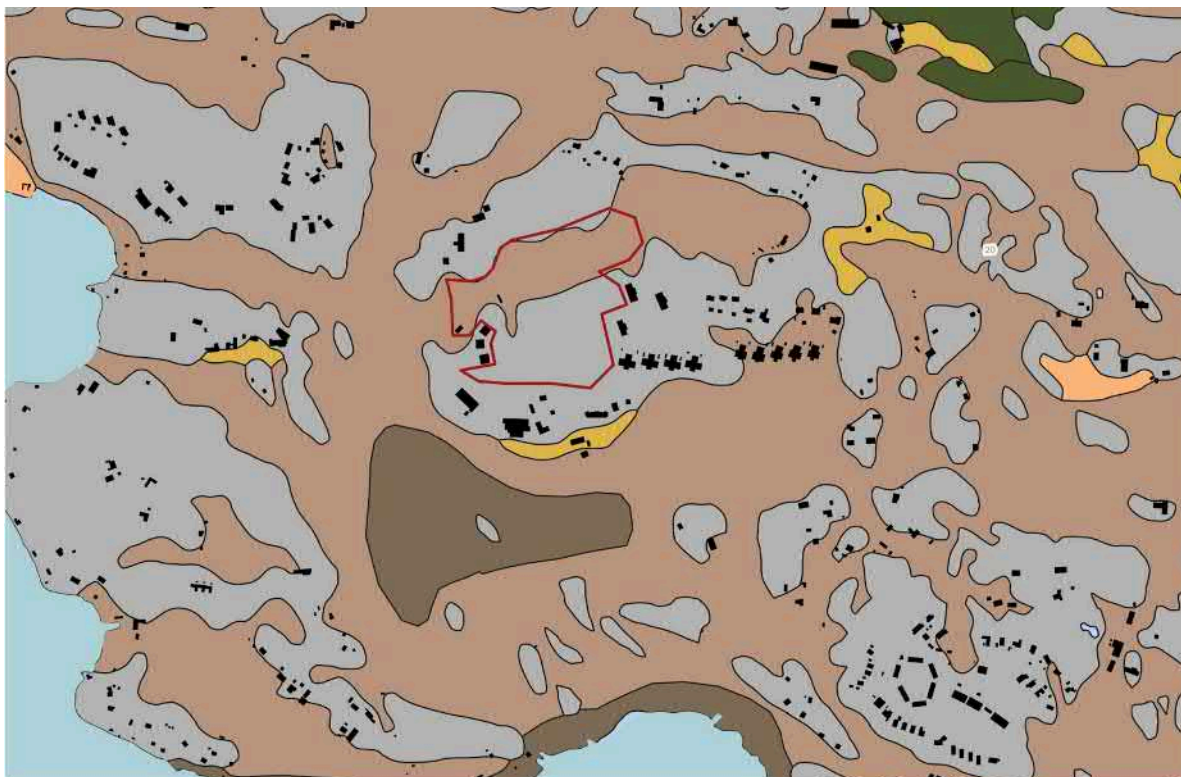
Kuva 3. Kasvillisuuden peitteisyys. Vaalean keltaisella avoimet alueet, vaalean vihreällä alle 2m korkeat puut ja pensaat, tumman vihreillä 2-10m ja 10-20m korkeat puut. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva 4. Maisemakuva ja maisemarakenne, yhteenvetokartta.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on kalliomaata ja savea. Kalliota on Särkäsalmentie pohjoispuolelle sijoittuvan metsäisen mäen kohdalla. Sen pohjoispuolinen laaksoon jäävä golfin lyöntiharjoittelualue ja siihen liittyvät pysäköintialueet ovat maaperältään savea. Näihin alueisiin rajautuvan metsäisen rinteen alla maaperä vaihtuu kalliin.



Kuva 5. Maaperäkartta. Harmaalla kalliomaa, vaalean ruskealla savi, tummalla ruskealla liejusavi, keltaisella moreeni, vihreällä turve, suunnittelualue rajattu punaisella.

Topografia

Suunnittelualan maasto on korkeudeltaan vaihtelevaa ja maaston korkein kohta on noin 30 metriä merenpinnan yläpuolella. Ero Särkäsalmementien ja alueen keskikorkeuden välillä on noin 5 metriä. Kallioisen ja metsää kasvavan mäen pohjoisreuna on jyrkempää lyöntiharjoitteluradalle johtavaa rinnettä. Lyöntiharjoitteluala ja siihen liittyvät pysäköintialueet sijoittuvat laaksoalueelle, jossa alueen korkeuden vaihtelu on vähäistä. Itä-länsisuunnassa sijoittuva alue laskee hieman kohti länttä ja Ihantolantietä. Suunnittelualan alin kohta sijaitsee lyöntiharjoittelualan pysäköintialueen länsireunassa, korkeus alueella on noin 15 metriä mpy.



Kuva 6. Topografiakartta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Vesiolosuhteet

Suunnittelualueella tai Luonnonmaan saarella ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualue sijaitsee Matalahden valuma-alueella. Golfkentän vesiesteitä käytetään kentän kasteluun.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella sijaitsevasta kallioisesta metsästä on laadittu ajantasainen luontotyyppiselvitys (Luontotyyppiselvitys Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä, Envibio Oy, 17.10.2024 sekä täydennyksenä Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025, Envibio 1.9.2025) selostuksen liitteet 4a ja 4b. Luontotyyppiselvityksen mukaan Isokylän kartoitusalueen arvokkain osa on kalliometsä, mutta sen edustavuutta heikentää lahopuun vähäisyys ja maaston kuluminen, eikä puusto ole erityisen vanhaa. Suunnittelualueella ei todettu melko eriytyneenä olevan juuri merkitystä ekologisten yhteyksien suhteen.

Särkäsalmementietä vasten sijaitseva metsäkumpare on valtaosin kalliometsää, suhteellisen vanhaa männikköä ja paikoin harvapuustoista avokalliota. Kalliometsä on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kuvio täyttää METSO-kriteerit luokassa II, vaikkakin kyseisten alueiden edustavuutta heikentää lahopuun vähäisyys ja maaston kuluminen. Osa alueesta on kuivahkoa kangasta, vanhaa männikköä, jonka seassa muutamia koivuja, kuusia, katajaa ja jokunen pieni tammi. Avoimella kallioalueella lähellä Särkäsalmementietä, kasvaa hieman kalliokedoille tyypillistä lajistoa, vaikkei varsinaista ketoa olekaan. Lakialueella on polkuja ja paikoin metsänpohja on melko kulunut. Selänteen pohjoisreunassa golfkentän reunassa on



osittain avohakattua metsämaata. Alueeseen sisältyy myös harjoitusviheriötä ja sen reunoja. Harjoitusalueen kaakkoispäässä on kuivan/kuivahkon kankaan avohakkuualue, johon on kasvanut vähän puiden taimia sekä niukkakasvista ruderaattia. Harjoitusalueen lounaispäässä on niukkakasvinen sorakenttä.

Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia luontotyypppejä tai perinnebiotooppeja.

Alueelta on laadittu lajist selvitys (Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024, Ympäristökonsultointi Jynx Oy) selostuksen liite 5. Lajist selvityksessä oli mukana suunnittelualueen ympäristöstä myös golfkentät Matalahdelle asti.

Lajist selvityksen mukaan vaikka kohde on hyvin ihmistoiminnan muuttama, se tarjoaa monipuolisuudessaan pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Matalahti, läheinen merialue luotoineen ja lähiympäristön kallio- ja rantametsät tuovat lisäarvoa myös selvitysalueen lajistolle ja golfkenttä vesielementteineen tarjoaa lajistolle ruokailu- ja lepäilyalueita. Pesimälinnustosta oli havainto isokäpylinnusta suunnittelualueen kaakkoisosassa. Isokäpylinnusta on havaintoja alueella pitkältä ajalta ja alueen kalliomänniköt ovat lajille sopivaa pesintäympäristöä. Täydennyksenä tehdyssä luontotyyppiselvityksessä (Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025, Envibio 1.9.2025) selvitysalueen länsiosasta löytyi erittäin uhanalaisen linnunhernetikkukoin miinausjälkiä ja koteloita. Rakentamatta jätettävä suoja-alue on kokonaisuudessaan suunnittelualueen ulkopuolella.

Isokylän aukean, eli nykyisen golfkentän, keskellä on kolme yksityisinä suojelualueina suojeltua perinnebiotooppikohdetta, Isokylän katajakedot. Ne on perinnemaisemaintoinneissa arvioitu paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Luonnonmaalla ei ole Natura 2000 suojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee golfin harjoitusalueen toimintaan liittyviä pieniä rakennuksia ja rakennelmia. Rakennukset ja rakennelmat sijaitsevat harjoittelualueen lähiympäristössä. Merkittävin rakennus sijaitsee Ihantolantien ja pysäköintialueen kulmauksessa ja on kooltaan noin 40 k-m². Särkäsälsämentiehen rajautuvalla metsäkumpareella ei nykytilanteessa ole rakennuksia. Kumpareen keskiosassa sijaitsee grillipaikka ja katos sekä koillisosassa laavu.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistorekisterissä muuna kulttuuriperintökohteena oleva kiviröykkiö Isokylä. Kohde ei ole muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäänös, mutta sen säilyttäminen on perusteltua historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen takia. Kivistä koottu röykkiö on kooltaan 6,6 x 8,2 m. Kohde on tulkittu tuulimyllyn jäännökseksi. Mylly on merkitty vuoden 1780 karttaan, ja on purettu vuoteen 1954 mennessä. Kohteesta on tehty arkeologinen inventointi (Naantali Luonnonmaa Isokylä Arkeologinen inventointi, Muuritutkimus Oy, 3.2.2025), selostuksen liite 6. Röykkiön ympäriltä löytyi inventoinnissa vanhoja nauloja ja muita rautaosia, jotka lienevät peräisin myllystä. Röykkiön lähiympäristöstä löytyi lisäksi pienen rakennuksen kivijalka, muutamia kivistä ladottuja aidantolpan sijoja ja louhostoiminnan jälkiä. Särkäsälsämentien viereiseen

metsäiseen mäkialueeseen rajautuvassa yleisinventoinnissa ei löytynyt muita havaintoja suunnittelualueelta tai esihistoriaan viittaavia havaintoja.

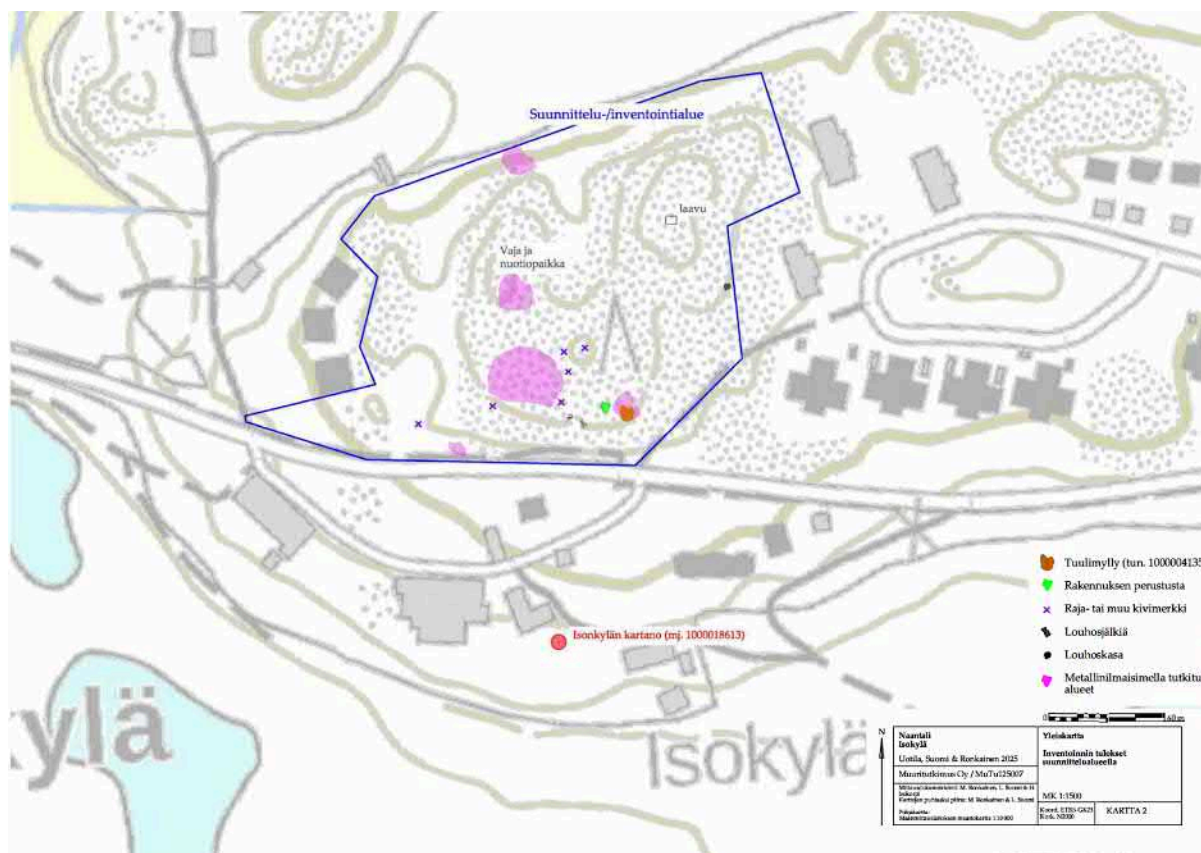
Vaikka kiviröykkiö ei ole muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäänös, niin sen säilyttäminen on perusteltua historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen takia.

Metsäisen mäkialueen pohjoispuoleiselle golfin lyöntiharjoittelualueelle ja siihen liittyvien toimintojen alueelle ei tehty asemakaavamuutoksen yhteydessä arkeologista inventointia, sillä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimintoihin ja niiden rajauksiin. Alue on liitetty kaavaan pysäköintijärjestelyjen ratkaisemiseksi.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Isokylän kartano talousrakennuksineen on asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Isokylän kartano on merkitty muinaisjäänösrekisteriin kiinteäksi muinaisjäänökseksi keskiaikaisena asuinpaikkana.



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva vanhan tuulimyllyn paikka, joka on muinaisjäänösrekisterissä merkitty muuna kulttuuriperintökohteena. Kuva: Muuritutkimus Oy.



Kuva 8. Arkeologisen inventoinnin tulokset suunnittelualueella. Kuva: Muuritutkimus Oy.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kultaranta Resortin toimintoja palvelevia uusia rakennuksia sekä kartanon rakennukset. Kultaranta Resortin toimintoihin kuuluu ravintolat, majoitusta, hyvinvointipalveluita ja golfia.

Noin kahden kilometrin etäisyydellä Luonnonmaan perhetalon alueella Kuostanon kaupunginosassa sijaitsevat lähimmät palvelut, joihin kuuluvat koulu, päiväkot, päivittäistavarakauppa ja kylmäasema. Muut palvelut löytyvät Naantalin keskustasta.



Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee luontoalueiden ja golfkenttien lomassa paikoittain loma-asumista ja asumista. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä länsipuolella sijaitsee asuinrakennuksia ja idässä hotelli- ja asuinrakennuksia. Tarkastelualan vakituinen asutus on pääosin pientalovaltaista: yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja sekä tiiviimmin rakennetuilla alueilla myös pari- ja rivitaloja sekä kerrostaloja.



Kultaranta Golf, tilan vanha päärakennus (Kuva: Kultaranta Resort)



Kultaranta Golf, vanha kivinavetta (Kuva: Kultaranta Resort)



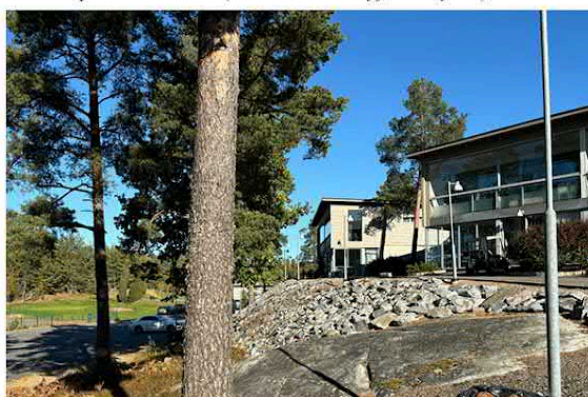
Kultaranta Golf klubitalo (Kuva: Kultaranta Resort 2023)



Kultaranta, presidentin kesäasunto (Kuva: Museovirasto rky.fi, Kiisla Oy 2017)



Kultaranta Resort luhtihotelli suunnittelualan itäpuolella (Kuva: Lundén Architecture Oy 2024)



Kultaranta Resort asunnot suunnittelualan länsipuolella (Kuva: Lundén Architecture Oy 2024)



Uusi asuinalue suunnittelualan itäpuolella (Kuva: Google Street View 2024)



Uusia kerrostaloja Rymättylän tien varrella (Kuva: Google Street View 2025)

Kuva 10. Rakennetun ympäristön piirteitä suunnittelualan lähiympäristössä.



Virkistys

Särkäsalmentiehen rajautuvan metsäisen mäkialueen läpi kulkee muutama retkeilypolku ja alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevalla kalliolla on grillipaikka. Tämän pohjoispuolella on golfin lyöntiharjoittelualue.

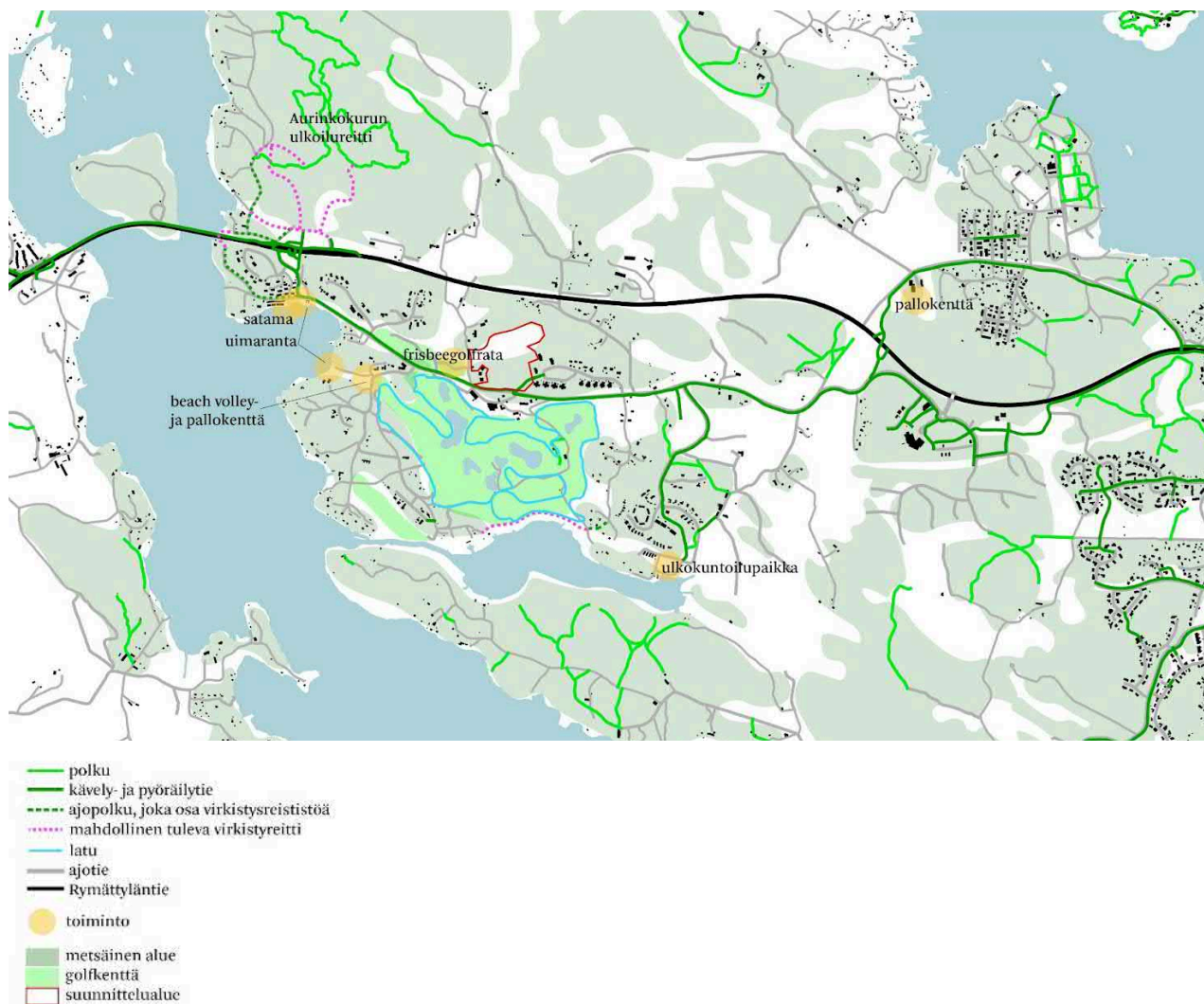
Suunnittelualue sijoittuu erilaisten ulkoliikuntatoimintojen läheisyyteen. Kultaranta Resortin yhteydessä sijaitsee golf- ja frisbeegolfkentät ja hiihtolatu. Kilometrin säteellä sijaitsee kaksi uimarantaa beachvolley- ja pallokenttineen ja venesatama. Rymättylätien pohjoispuolella on ulkoilureitistö ja laavu.

Särkäsalmentiehen yhdistyvät kävely- ja pyöräilytiet alittavat Luonnonmaan poikki kulkevan Rymättylätien kahdessa kohdassa. Matkaa suunnittelualueelta idässä sijaitsevalle Rymättylätien alikululle on noin 1,5 km ja läntiselle noin 1 km.

Virkistysverkko kulkee osittain vähäliikenteisten autoteiden kautta ja yksityisiä teitä hyödyntäen. Näin on mm. Porhonkalliontiellä, joka yhdistyy Särkäsalmentiehen Luonnonmaan länsireunassa.

Virkistysreitistön jatkuvuutta suunnitellaan parannettavan tulevaisuudessa. Rymättylätien alitse on suunniteltu uusi alikulku saaren länsireunaan. Alikulku yhdistäisi Porhonkalliontien Rymättylätien pohjoispuolen ulkoilualueeseen. Myös Matalahden pohjoisreunaan on suunniteltu uusi reitti. Reitti yhdistäisi golfkentän rajaamat asuinalueet toisiinsa.

Luonnonmaan alueella on huomattavaa virkistysarvoa kaupunkilaisten vapaa-ajanviettoalueena, sekä veneily- ja matkailualueena. Saariston rengastien matkailureitti kulkee Luonnonmaan saaren läpi. Reitin voi kulkea autolla Rymättylätietä pitkin tai pyörällä kävely- ja pyöräilyteitä pitkin. Saaren poikki kulkevat kävely- ja pyöräilytiet seuraavat pääosin Luonnonmaan- ja Särkäsalmentieä, näin ollen Saariston rengastien pyöräreitti ohittaa myös suunnittelualueen.



Kuva 11. Teemakartta virkistysreittien verkostosta.

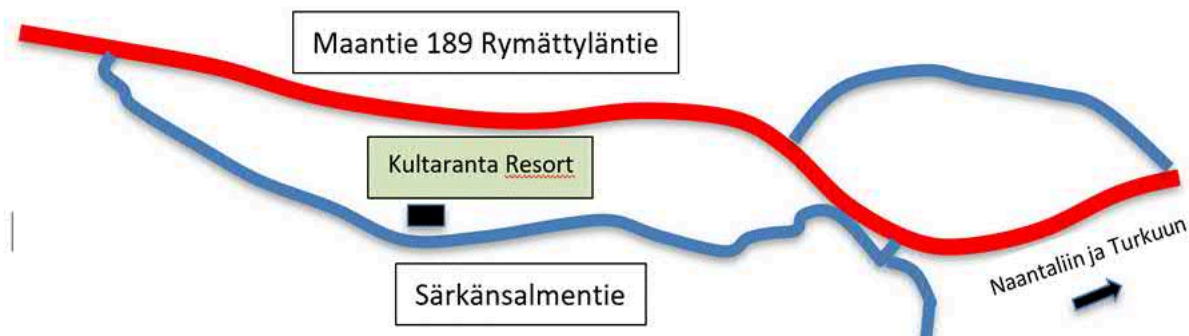
Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Naantalin ja Rymättylän välinen seudullinen maantie 189. Tämän maantien eteläpuolella on samansuuntainen rinnakkainen katuyhteys Särkäsalmentie. Tämä yhdistyy Rymättylän tiehen länsipäässä lähellä Särkäsälmen ylittävää silta ja itäpäässä Perhetalon alueen kohdalla. Rymättylän tiellä autoliikenteen määrä itäpäässä Perhetalon kohdalla on keskimäärin 8 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja lähellä Kuparivuoren tunnelia keskimäärin noin 11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL 2019). Särkäsälmentien liikenne on tien itäpäässä noin keskimäärin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Seudullinen pyörävyäly Naantalin ja Rymättylän välillä sijoittuu Luonnonmaan perhetalon ja Särkäsälmen välillä Särkäsälmentien varteen. Yhteys palvelee hyvin Särkäsälmentien varrella olevia asutusta ja loma-asukkaita tien varrella oleviin palveluihin ja yhteytenä Naantaliin.

Joukkoliikenteen reitit Naantalin ja Rymättylän välillä kulkevat jo nykyisin osin Särkäsälmentietä.

Suunnittelualueen läheisyydessä olevassa Kultaranta Resort Golf - kiinteistössä pysäköintitarpeet täyttyvät lähes aina kyseisen kiinteistön alueella. Kiinteistön pihalla on noin 100 autopaikkaa, jotka ovat sekä asiakkaiden että työntekijöiden käytössä. Suurten tapahtumien yhteydessä asiakaspysäköintiä tapahtuu myös Särkäsalmementien pohjoispuolella olevalla harjoitusalueen pysäköintialueella. Läheisyydessä olevien loma-asuntorakennusten pysäköinnit on järjestetty näiden kiinteistön alueilla.



Kuva 12. Tiet suunnittelualueen läheisyydessä. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

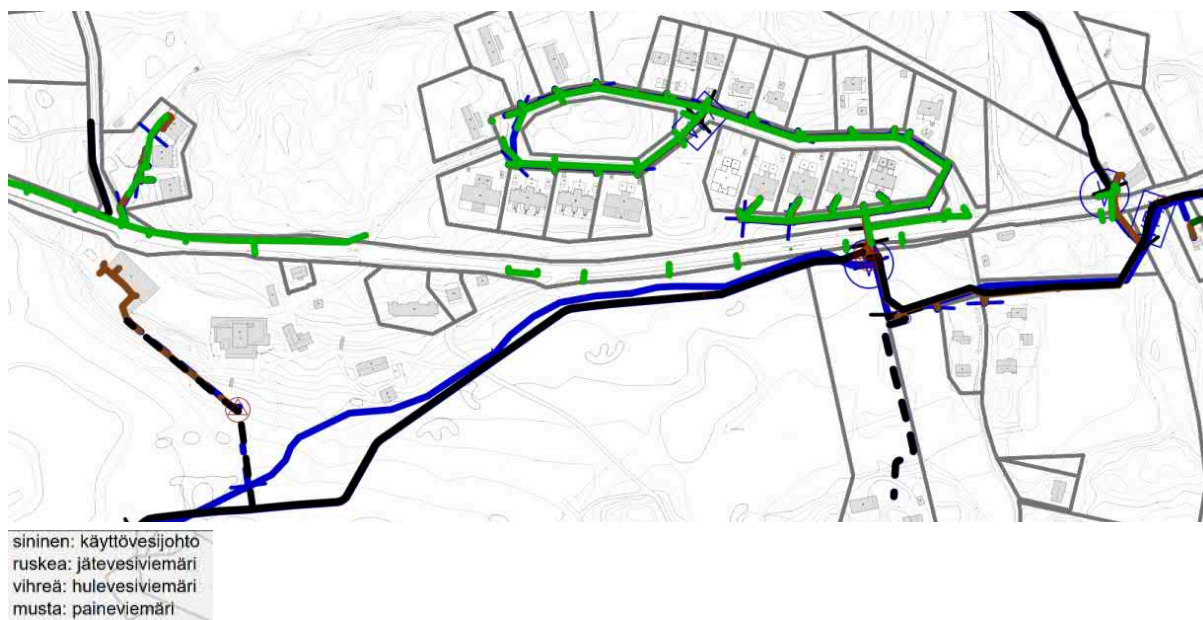


Kuva 13. Suunnittelualueen pyöräliikenteen yhteydet tarkastelualueella. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

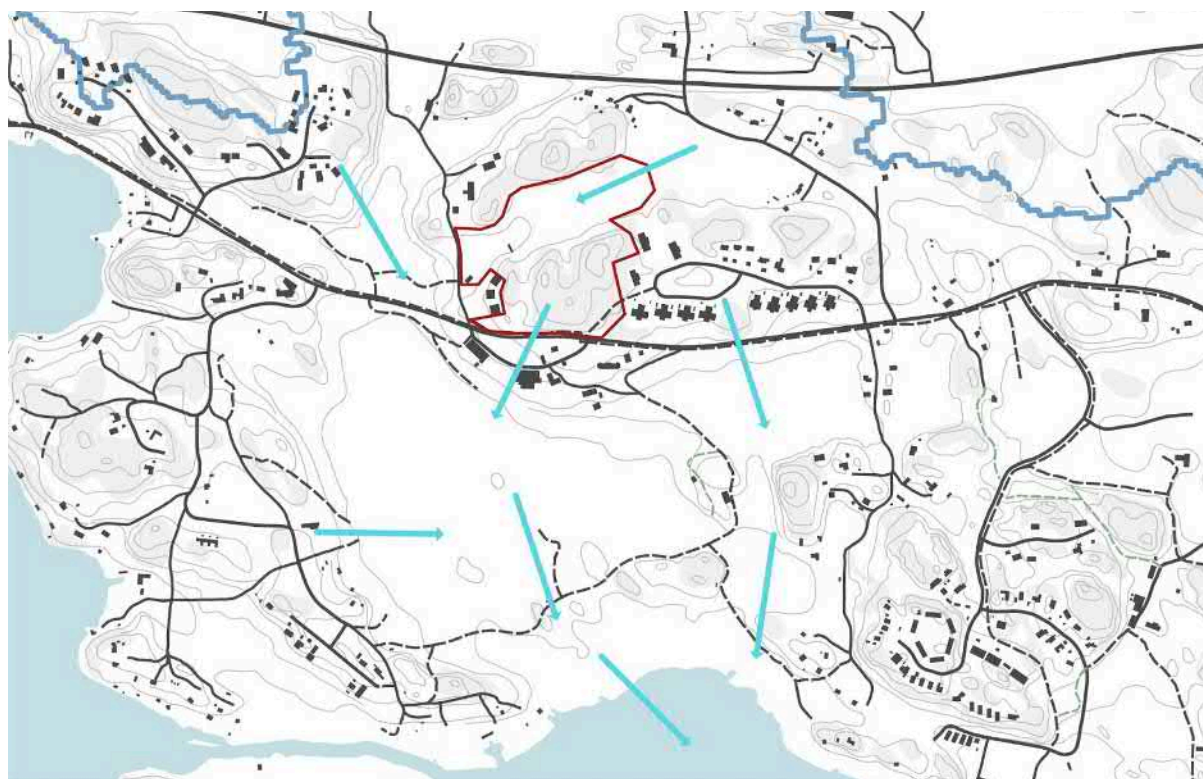
Yhdyskuntatekniikka ja tekninen huolto

Nykyiset vesi- ja viemärijohtolinjat sijoittuvat Särkäsalmementien varteen suunnittelualueen itäpuolelle. Jätevedet pumpataan Naantalin suuntaan Särkäsalmementien ja Isokyläntien risteyksessä olevalla jätevesipumppaamolla.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan nykyisin Särkäsalmementien eteläpuolella olevan golfkentän vesiestealtaiisiin, joista niitä käytetään golfkentän kasteluun.



Kuva 14. Alueen johtokartta. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.



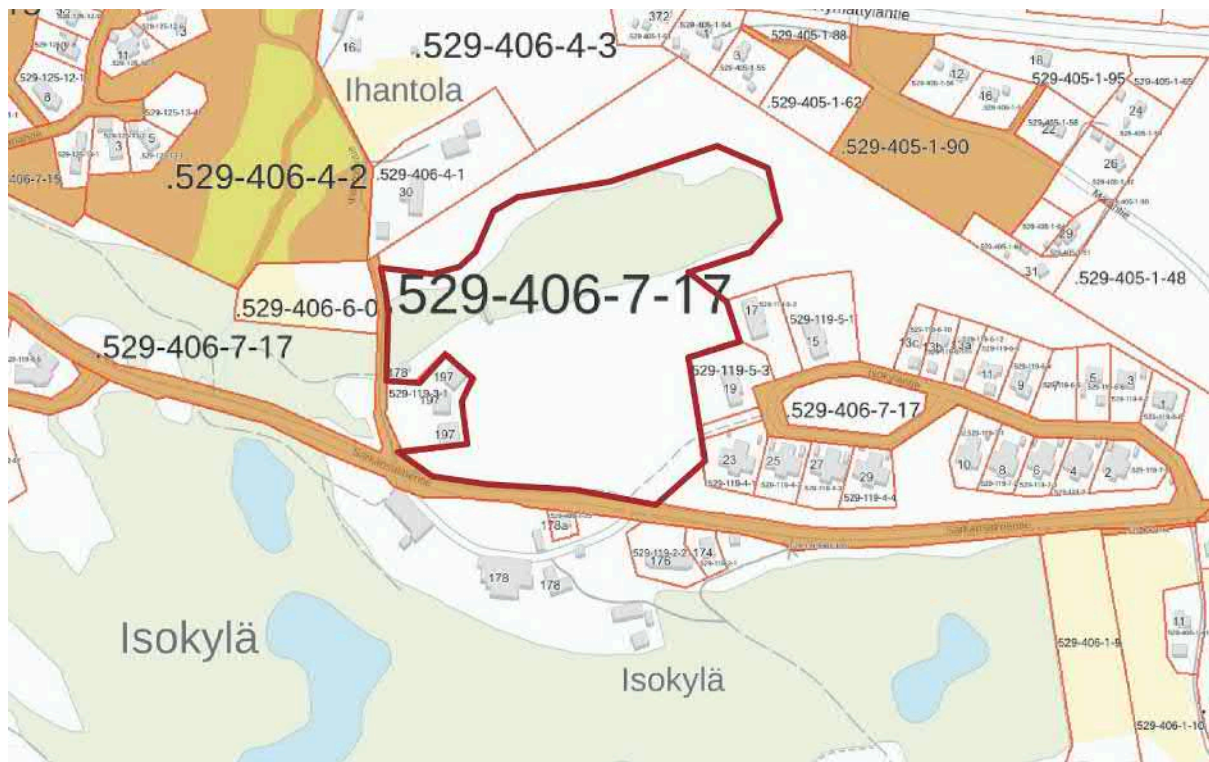
Kuva 15. Hulevesikartta. Sinisellä viivalla hulevesien valuma-alueet ja sinisillä nuolilla hulevesien valumasuunnat. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Kultaranta Resort Oy:n omistuksessa. Naantalın kaupunki ja Kultaranta Resort Oy neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa alueidenkäyttölain mukainen maankäyttösopimus.



Kuva 16. Ote kaupungin maanomistuskartasta. Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet - Ympäristöhallinnon verkkopalvelu](#)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat



- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto](#)

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Eteläpuolella kulkevan Särkäsalmementien varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja sen reunusta sekä eteläpuoli on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R). Länsipuoli on matkailun, retkeilyn ja virkistyskehtämisen kohdealuetta.

Maakuntakaavan määräykset ja selitteet:

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaä eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

R RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehtämisen kohdealue.

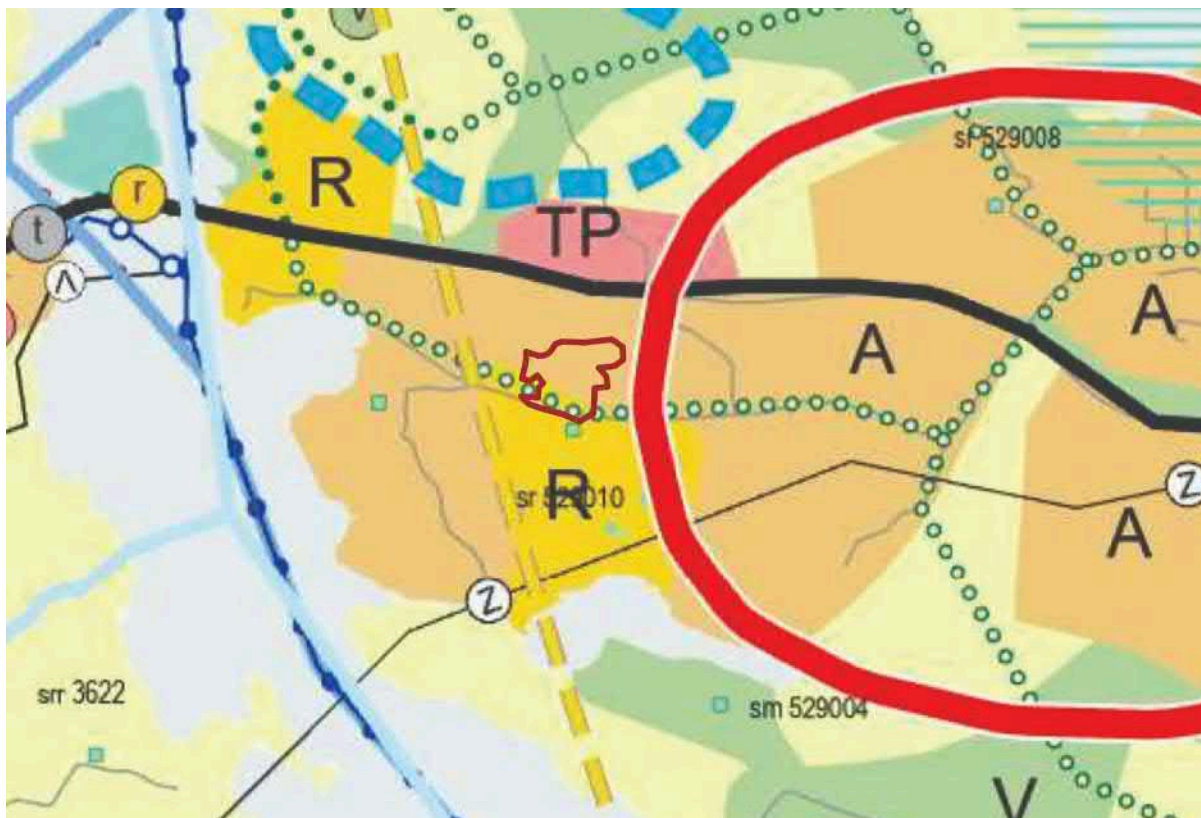
Suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Käytössä ovat Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot ja selvitykset.



Kuva 17. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023 (ei mittakaavassa). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla ohuella tummanpunaisella viivalla.

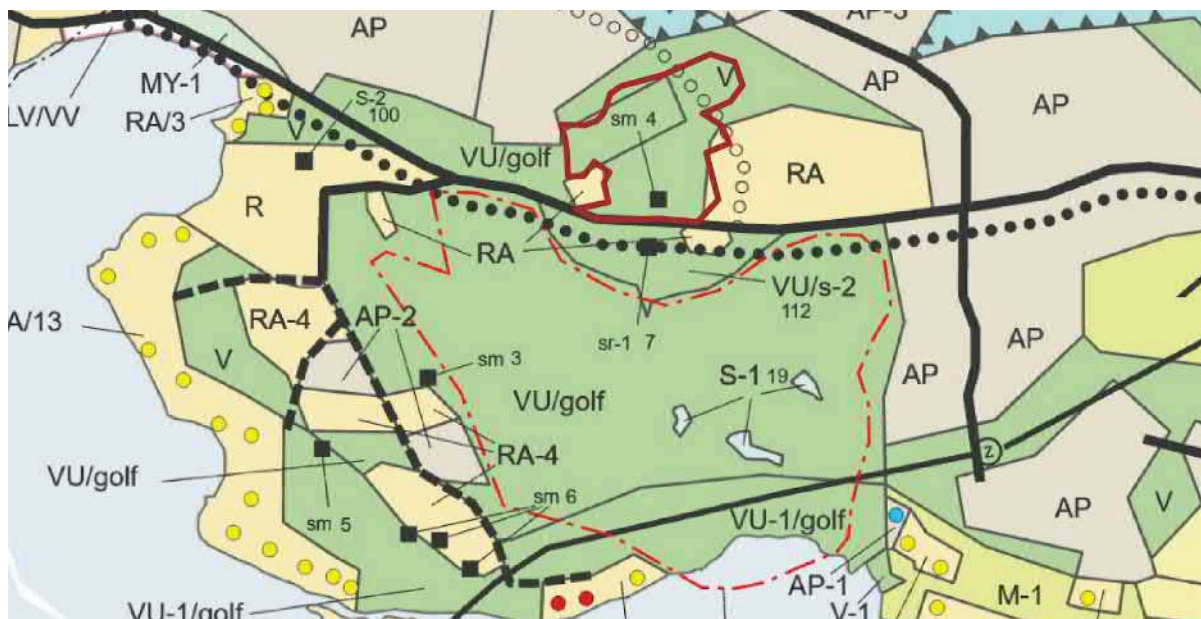
Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

[Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus 2012 - Naantali](#)

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnitteluala alue on virkistysaluetta (V) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta/golfkentän aluetta (VU/golf). Alueen sisällä on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-4), jonka on kuvattu kaavaselostuksessa olevan ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvä kiviröykkiö kallioisen mäen rinteessä Isokylässä. Kiviröykkiö on tulkittu kohteesta laaditussa arkeologisessa inventoinnissa tuulimyllyn jäännökseksi, selostuksen liite 6. Kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

Suunnitteluala rajautuu itä- ja länsipuolilla loma-asumiseen tarkoitettuun alueeseen (RA) ja etelässä Särkäsalmementien toisella puolella urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen, jolla

sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (VU/s-2). Särkäsalmementien eteläpuolella kulkee ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Kultaranta Golfin golfkentän alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma-2), jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.



Kuva 18. Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla tummanpunaisella viivalla.

Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat

Kaavamuutoksen valmistelun tueksi laaditaan riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Alueelle laaditaan yleissuunnitelmat.

Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tullaan tarkastelemaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Lomakeskuksella olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta.

Suunnittelutyössä käytetään Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavatyön perusselvityksiä.

Alueesta on laadittu luontotyyppiselvitys (Envibio Oy, 17.10.2024), liite 4a. sekä täydennyksenä laadittu luontotyyppiselvitys Naantalın Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025), liite 4b. Selvitysten mukaan kartoitusalueen arvokkain osa on kalliometsä, mutta johtopäätöksenä ei ilmennyt sellaisia luontotyyppikohteita, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä, joiden perusteella olisi ollut syytä esittää maankäyttösuosituksia.

Alueesta on laadittu lajistonselvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 5. Lajistonselvityksen mukaan suunnittelualue lähiympäristöineen tarjoaa monipuolisuudessaan



pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Lajistoselvityksessä suositellaan säilyttämään alueella suuret puut, erityisesti jalopuut, mutta alueelta ei noussut esiin kaavoitusta varten rajattavia huomiokohteita.

Alueesta on laadittu arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 3.2.2025) liite 6. Suunnittelualueella sijaitseva muinaisjäännösrekisterin muu kulttuuriperintökohde on tulkittu inventoinnissa tuulimyllyn jäännökseksi ja sen lähiympäristöstä löytyi lisäksi pienen rakennuksen kivijalka, muutamia kivistä ladottuja aidantolpan sijoja ja louhostoiminnan jälkiä.

Alueesta on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025, liite 7. Vaikutusten arvioinnin mukaan hotellihankkeen toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu ja lähimaisema muuttuu merkittävästi. Hanke tuo välittömään lähiympäristöön ja lähivaikutusalueelle uuden mittakaavaltaan poikkeavan elementin. Kulttuurimaiseman muutokset hotellihankkeen muodossa ovat kuitenkin jatkumoa Isokylän tilakeskuksen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminnoiksi ja Kultaranta Golfin golfkentiksi. Luonnonmaan taajamarakenne on samaan aikaan tiivistymässä. Luonnonmaan maisema on muuttumassa, joten hotellin maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa muutokseen. Maisemavaikutusten arviointiin laadittiin lisäselvityksenä varjostustutkielma, jossa tutkittiin hotellirakennuksen aiheuttamaa varjostusta lähiympäristölleen. Varjostustutkielmasta kävi ilmi, että hotellihanke varjostaa pääasiassa vain hotellin pohjoispuolista piha-aluetta. Hotellin varjo voi ulottua lähimmille tonteille lännessä aamuisin ja idässä iltaisin. Alueella varjostusta aiheuttaa jo nykyisellään olemassa oleva puusto ja rakennusten sijoittuminen maastossa mäen lakea alemmaksi.

Alueesta on laadittu liikenneselvitys, Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025, liite 8. Liikennetarkastelun mukaan hotellihankkeen aiheuttama liikennemäärän lisäys on suhteellisen vähäistä, Särkäsalmentielle ja Rymättyläntielle on noin 280 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kultaranta Resortin alue liittyy välittömästi Särkäsalmementien varressa kulkevaan seudullisen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättylän välillä. Reitin ylitysten turvallisuuden lisääminen parantaa nykyisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Luonnonmaan alueen loma-asumisen, pysyvän asumisen ja palveluiden lisääntyminen luo joukkoliikenteen kehittämisen tarvetta ja siten joukkoliikenteen palvelutason kasvu lisää joukkoliikenteen kilpailukykyä ja kasvattaa kulkumuoto-osuutta.

Liikenteen lisäksi Kultaranta Golf Resortin, uuden Kultaranta Hotel Resortin sekä golfin lyöntiharjoittelualueen pysäköintialueita on tarkasteltu kokonaisuutena. Tarkastelussa todettiin, että yhteiskäyttöiset pysäköintialueet järkevöittävät ja tehostavat niiden käyttöä. Asiakaspysäköinti pyritään osoittamaan resorttien välittömään läheisyyteen. Golfin harjoittelualueeseen liittyvä pysäköintialue toimii sesonkiaikojen lisäpysäköintialueena sekä sinne osoitetaan henkilökunnan paikkoja.

Asiakaspysäköinti

Kultaranta Golf resortilla on piha-alueella 98 merkittyä asiakaspysäköinnin paikkaa. Lisäksi huipputunnin aikana pysäköidään pihan itäisen ajoväylän



reunaan, näitä on noin 3 paikkaa. Yhteensä piha-alueella voi pysäköidä noin 100 henkilöautoa. Resort-kiinteistön edessä on tilaa yhdelle bussille.

Uuden Kultaranta-Resortin 212 asiakkaalle ja arviolta noin 48 yhtäaikaiselle vierailijoille tehdään piha-alueelle tehdään yhteensä noin 110 henkilöauton pysäköintipaikkaa. Sesonkina tarvittavat noin 16 paikkaa osoitetaan kiinteistön pohjoispuolen erilliselle pysäköintialueelle.

Asiakaspysäköinnin reservialue on resorttien pohjoispuolella Ihantolantien ja golflyöntiharjoituspaikan välisellä alueella. Alue on hiekkapintainen ja laajuudeltaan 2000 m², sitä on käytetty Naantalin asuntomessujen yhteydessä vierailupysäköintialueena. Henkilöautoja alueelle mahtuu noin 90 kpl. Alue on laajennettavissa noin yhteensä 4000 m² suuruiseksi ja tällöin alueelle voidaan sijoittaa noin 160 pysäköityä henkilöautoa.

Henkilökunnan pysäköinti

Sekä Kultaranta Golf Resortin että Kultaranta Resortin hotelli- ja palvelutoiminnan henkilökunnan autopysäköinti ohjataan Ihantolantien golf-alueen pysäköintialueelle. Tällöin vapautetaan kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä olevia pysäköintipaikkoja asiakkaiden käyttöön.

Golf-Resortin henkilökunnan määräksi arvioidaan huippusesongin aikana noin 20–25 henkilöä. Kultaranta Resortin henkilökunnan määrä on noin 100 henkilöä, joista noin 70 henkilöä oletetaan olevan samanaikaisesti töissä. Näiden yhteinen autopaikkatarve on noin 90-95 autopaikkaa. Lisäksi Golf-Resortin kenttähenkilökunta pysäköi edelleen huoltorakennuksen eteläpuolella olevalla huoltopihalla, tarve on noin 10 autopaikkaa.

Bussiliikenne

Molempien kiinteistöjen yhteydessä on varattu pihalle alueet yhden bussin lyhytaikaiseen pysäköintiin. Pitkäaikainen bussipysäköinti tapahtuu kiinteistöjen piha-alueen ulkopuolella.

Suunnittelualue sijoittuu Luonnonmaalle, joka on merkittävässä osassa Naantalin asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa 2023-2026. Ohjelman mukaan Naantalin kaupungin tavoitteena on vahvistaa kaupungin saaristoidentiteettiä, -brändiä ja -matkailua. Saaristomatkailua pyritään erityisesti Luonnonmaalla edistämään. Alueen joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä pyritään myös parantamaan.

Johtopäätökset

Kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin.



Johtopäätökset kuvataan kaavaratkaisun vaikutustenarvioinnin kohdan maakunta- ja yleiskaavoitus yhteydessä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290, jossa suunnittelualue on varattu metsäisen lakialueen osalta virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi, jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena (VUP) ja golfin lyöntiharjoittelualueen ja siihen liittyvien toimintojen osalta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2).

Virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueelle (VUP) on määrätty, että sille saa rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä tai ulkoilureittejä. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen (VU-2) kaavamääräys täsmentää, että alue on tarkoitettu golfkenttää varten ja, että alueelle on sallittua rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Kaavamääräyksessä sallitaan myös pienempien enintään 20 k-m2 kokoisten alueen toimintaa palvelevien yksittäisten rakennusten ja rakennelmien rakentaminen.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) eli golfin harjoittelulyöntialueelle on osoitettu itäpäätyyn alue, jolla ympäristö tulee säilyttää (/s). Alueelle on lisäksi merkitty ohjeellisena golfväylän (gv), pysäköintialueen (p) ja golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen rakennusalan sijainti.

Virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueen (VUP) eli metsäisen mäkialueen keskellä oleva Isokylänpuistoksi nimetyn virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä ja siihen kuuluu useampi erikseen merkitty alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Särkäsalmementien viereisellä säilytettävällä luontoalueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen muinaisjäännös. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa kulkee sen itäpuolella sijaitseville loma-asuntojen korttelialueille johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualan alustava raja-
us on osoitettu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavatyön selvitykset
- Luontotyyppiselvitys Naantalin Luonnonmaalla Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä (Envibio Oy, 17.10.2024, liite 4a)
- Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025). liite 4b
- Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy), liite 5
- Naantali Luonnonmaa Isokylä Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 13.12.2024, päivitetty 3.2.2025), liite 6
- Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025), liite 7
- Naantali Kultaranta Resort hotelli asemakaavan muutos, liikenteen ja yhdyskuntatekniikan selvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025), liite 8



- Kultaranta Resort Hotellin asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sweco 2025), liite 11

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan suunnittelun tarve syntyy tavoitteesta rakentaa alueelle matkailutoimintoja palveleva hotelli ja siihen liittyviä muita palveluita. Uusi käyttötarkoitus edellyttää asemakaavan muuttamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta kaupunginhallituksessa 9.9.2024 §218 ja on kuulutettu vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 18.12.2024 § 74.

4.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Lounais-Suomen jätehuolto
- Naantalin Kaupungin asianosaiset toimialat

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin Rannikkoseudussa 20.9.2024.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, selostuksen liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 18.12.2024 § 74.

Asemakaavamuutoksen luonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 13.3.2025.

Osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30§ mukaisesti. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 21.3.-22.4.2025 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus pidettiin Kultaranta Resortin tiloissa 10.4.2025.

Asemakaavaehdotus (9.9.2025) / teknisen lautakunnan kokous 24.9.2025

Kaupunginhallitus / asemakaavan muutosehdotus 29.9.2025

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.1.2025.

4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.3.-22.4.2025 kaupungin internet-sivuilla sekä viraston aukioloaikoina Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta pidettiin yleisötilaisuus 10.4.2025 Kultaranta Resort Oy tiloissa Luonnonmaalla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Lausunnot jättivät Suomen Erillisverkot Oy, Caruna Oy, DNA Oyj, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen Jätehuolto Oy.

Mielipiteet käsittelivät laajasti erilaisia aiheita. Mielipiteissä nostettiin esille mm. kaavan osayleiskaavan vastaisuus, rakentamisen ja hotellitoiminnan aiheuttamat mahdolliset häiriöt lähialueen asukkaille, hotellirakennuksen koko ja paikkaan sopivuus, pysäköintialueiden riittävyys ja niiden sijainti, rakentamisen aiheuttama luontoarvojen ja virkistysalueiden heikentyminen, hankkeen vaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan sekä lisääntyvän liikenteen vaikutukset tiestön kapasiteettiin ja kuntoon. Mielipiteissä pohdittiin myös hankkeen taloudellisia edellytyksiä sekä hotellihankkeen toteutumisen aiheuttamia taloudellisia vaikutuksia alueen kiinteistöjen arvoon.

Jätetyt lausunnot olivat pääosin neutraaleja kaavamuutoksen suhteen lukuunottamatta Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon antamaa lausuntoa. Suomen Erillisverkot Oy, DNA Oyj ja Caruna Oy ei ollut huomauttamista asemakaavan sisältöön. ELY-keskus kommentoi lausunnossaan mm. kaava-aineiston kattavuutta ja sisällön tarkoituksenmukaisuutta. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota asemakaavan sisältöön, kuten



maisemavaikutusten lievennyskeinoihin sekä luonnonympäristöön, hulevesiin ja ilmastokestävyyteen kohdistuviin määräyksiin. Lounais-Suomen Jätehuolto Oy nosti lausunnossaan erityisesti esille jätehuollon alueen mitoituksen riittävyyden. Varsinais-Suomen liitto käsitteli lausunnossaan mm. vaihemaakuntakaavan ja Luonnonmaa 2070 vision sisältöjä suhteessa kaavan tavoitteisiin. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo kirjoitti lausunnossaan, että se vastustaa hanketta nykyisessä muodossaan. Syyksi vastustamiselle lausunnossa esitettiin hankkeen osayleiskaavan vastaisuus ja vaikutukset maisemallisiin arvoihin.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä laaditut vastineet ja niiden johdosta tehdyt muutokset on koottu kaavaselostuksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusraporttiin. Raportti on kaavaselostuksen liite 10a.

4.3.6 Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä tavoitteiden tarkentumisen pohjalta kaavatyötä jatkettiin ja luonnoksesta edettiin asemakaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheessa tutkittiin hotellirakennuksen viitesuunnitelman vaikutuksia lähiympäristöön laatimalla suunnittelualueelta varjostustutkielma. Varjostustutkielma on kokonaisuudessaan löydettävissä maisemaselvityksestä, minkä liitteenä se on. Maisemaselvitys on kaava-aineiston liite 7. Tämän lisäksi suunnittelualueelta tehtiin pysäköinnin kokonaistarkastelu sekä tutkittiin yleisten alueiden riittävyyttä sekä vesihuollon ja kuivatuksen järjestelyitä kunnallistekniikan yleissuunnittelussa.

Oleelliset kaavaehdotusvaiheessa tehdyt muutokset liittyvät suunnittelualueen rajaukseen ja kaavan laadullisiin määräyksiin. Suunnittelualueeseen liitettiin metsäisen mäkialueen pohjoispuolella sijaitseva golfin harjoittelualue olemassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksensuojien (VU-2 alueen) mukaisesti. Kaavan laajennuksella mahdollistettiin hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen autopaikkojen osittainen sijoittaminen golfin harjoittelualueen pysäköintipaikalle. Ratkaisulla tavoitellaan toimijoiden välisen synergian hyödyntämistä. Pysäköinnin kokonaisuus tutkittiin kaavaehdotusvaiheessa tehdyssä pysäköinnin kokonaistarkastelussa. Eritetty ratkaisu mahdollistaa pysäköintialueen tehokkaamman käytön, huomioi autopaikkojen riittävyyden sesonkiaikaan ja säästää hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen pinta-ala kasvoi ehdotusvaiheessa 3,29 hehtaaria ollen ehdotusvaiheessa 6,59 ha.

Kaavaehdotusvaiheessa työstettiin asemakaavan laadullisia määräyksiä. Määräyksissä kiinnitettiin erityistä huomiota hotellirakennuksen arkkitehtuuriin, rakennusten lintuturvallisuuteen, valaistukseen, rakentamisen ekologiseen kestävyyteen, viherympäristön toteutukseen ja luonnonympäristön kuntoon.

Määräyksillä tavoitellaan:



- hotellirakennuksen aiheuttamien maisemallisten vaikutusten lieventämistä rakennussuunnittelun keinoin (*esim. rakennusmassaan muotoon, julkisivujen rytmittämiseen, eri kerrosten käsittelyyn ja valaistukseen kohdistuvat vaatimukset*)
- luonnonympäristön säilymistä ja kohentumista rakentamisen ulkopuolisilla alueilla (*esim. erillisten majoitusrakennusten rakennusalan poisto ja luonnonmukaisena säilytettävien alueen osien tarkennetut kaavamääräykset*)
- hotellialueen ympäristön laadukasta toteutusta paikan erityispiirteet huomioiden (*esim. valaistuksen, viheralueiden käsittelyn ja käytettävien kasvilajien ohjaaminen*)
- hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueella olevien kaikille avoimien virkistysreittien säilymistä
- hotellitoiminnan lähialueen asukkaille aiheuttaman häiriön minimointia (*esim. erillisten majoitusrakennusten rakennusalan poisto, hotellirakennuksen rakennusalan kaventaminen, istutusalueiden ja porrasyhteyden osoittaminen, valaistuksen määräyksen tarkentaminen sekä hotellin piha-alueen käyttöä rajoittavien aluerajausten lisääminen*)

Laaja listaus kaavaluonnokseen kaavan ehdotusvaiheessa tehdyistä muutoksista löytyy kappaleesta 4.6 Luonnoksesta ehdotukseksi.

4.3.7 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo ja saatu palaute

4.3.8 Kaavaehdotukseen (xx.xx.xxxx) tehdyt muutokset

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja yhdyskuntarakenteen eheyttä vahvistaen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.



4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavaan pohjautuen tavoitteena on alueen kehittäminen yhdyskuntarakennetta täydentäen ja sisältäen asuinalueiden lisäksi myös palveluita ja työpaikkoja.

Matkailun, retkeilyn ja virkistysalueiden osalta tavoitteena on lisätä alueen ympärivuotisia toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Ulkoilureitin vetovoimaisuutta ja turvallisuutta on tavoitteena kehittää kokonaisuutena alueen liikennejärjestelyiden ja virkistysyhteyksien kanssa.

Yleiskaava

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnitteluala sijoittuu virkistysalueelle (V), joten kaavamuutos kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueeksi poikkeaa yleiskaavasta.

Osayleiskaavan selostuksessa on todettu Luonnonmaan alueella olevan huomattavaa virkistysarvoa kaupunkilaisten vapaaajanviettoalueena, mutta myös veneily- ja matkailualueena. Laajoja virkistysalueita on osoitettu asuin- ja työpaikka-alueiden tuntumaan, jolloin etäisyydet säilyvät lyhyinä. Osayleiskaavan viherverkko on kattava ja yhtenäinen ja liittyessään maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin tarjoaa erinomaiset ulkoilu- ja virkistytymismahdollisuudet asukkaille. Isokylän alueelle on osoitettu virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueeksi Kultaranta Golf-alue. Luonnonmaan virkistysalueissa painotetaan erityisesti vapaiden rannanosien merkitystä. Luonnonmaan virkistysalueiden ja reitistön kokonaisuus huomioidaan näistä näkökulmista myös asemakaavamuutoksessa.

Suunnitteluala rajautuu yleiskaavassa sekä idässä että lännessä loma-asumiseen tarkoitettuihin alueisiin (RA). Särkäsalmientien eteläpuolelle on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Osayleiskaavan selostuksessa on nostettu Kultaranta Golf esiin korkeatasoisena vapaa-ajan palvelukeskuksena erilaisine palvelu- ja harrastusrakennuksineen ja sen merkittävyys matkailullisena vetovoimatekinjänä. Tavoitteena on kehittää aluetta näistä näkökulmista.

Selvitykset ja muut suunnitelmat

Luonto- ja lajistosiselvityksissä (liitteet 4a, 4b ja 5) ei ilmennyt sellaisia luontotyyppikohteita, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä, joiden perusteella olisi ollut syytä esittää maankäyttösuosituksia. Suunnittelussa on kuitenkin hyvä nojata selvitysten huomioihin alueen luontotyypeistä ja lajistosta ja pyrkiä säilyttämään arvokkaimpia piirteitä, kuten kalliometsää ja suuria puita.

Arkeologinen inventointi (liite 6) vahvisti että kaavassa on säilytettävä alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä kulttuuriperintökohde.

Hotellihanke tulee vaikuttamaan alueen maisemakuvaan ja lähimaisemaan. Maisemavaikutusten arvioinnissa (liite 7) on osoitettu keinoja haittojen lieventämiseksi,



jotka ohjaavat suunnitelman tavoitteita. Lisäselvityksenä tehdyssä varjostustutkimuksessa on arvioitu hankkeen luomia varjoja lähiympäristöön. Tutkielma osoitti ettei hotellirakennuksella ole merkittävää varjostavaa vaikutusta lähirakennuksiin.

Liikenneselvityksessä (liite 8) auto- ja kevyenliikenteen ratkaisuja on tarkasteltu kokonaisuutena, mikä auttaa tunnistamaan liikenteen kannalta kehittämistä kaipaavat kohdat. Kaavamuutoksen myötä myös näihin kohtiin on tarkoituksenmukaista puuttua ja näin parantaa alueen turvallisuutta.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tarkasteltu kaavaluonnokseen varattujen yleisten alueiden riittävyttä sekä vesihuollon ja kuivatuksen järjestelyitä. Tarkastelun myötä voidaan huomioida edellä esitettyjen osa-alueiden toteuttamisen edellytykset kaavassa.

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Hotellista tavoitellaan vetovoimaista, kansainvälistä lomakohdetta, joka tuo alueelle uusia luontoon- ja urheiluun liittyviä aktiviteetteja sekä palveluja ja työpaikkoja. Hotellin teemana on hyvinvointi ja Turun saariston luonto. Hotellikokonaisuuteen tulee kuulumaan majoitusta, ravintoloita, hyvinvointipalveluita sekä konferenssitiloja.

Hankkeen laajempaan tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella. Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta. Lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille.

Suunnittelua on viitoittanut toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki). Naantalin Visio 2070- työssä Luonnonmaalle on ideoitu korkean tason hotelli ja vapaa-ajan keskittymä.

Toteutuksen tavoitteena on olla Naantalin kaupungin strategian ja ilmastotavoitteiden mukainen päästötavoitteissa, luonnon monimuotoisuuden säilyttämisessä sekä saaristoluonnon ja Saaristomeren elinvoimaisuudessa. Hankkeella tuodaan näkyväksi kestävä rakentamisen, matkailun ja elämäntavan ratkaisuja.

Rakentaminen, luonto ja maisema

Arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen massoittelemisen tavoitteena on maksimoida näkymät saaristoon ja suunnata toimintoja valo- ja tuuliolosuhteita ajatellen, miellyttävän vierailijakokemuksen luomiseksi. Maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen julkisilla toiminnoilla pyritään tuomaan luontoelämystä ja näkymiä kaikkien koettavaksi. Tilat järjestetään selkeästi ja tarkoituksenmukaisesti.

Taitetulla massoittelemalla, ylimpien kerrosten porrastamisella ja julkisivun jäsentämisellä rikotaan suuren rakennusmassan mittakaavaa. Rakennusta porrastetaan matalalla jalustaosalla jalankulkijan mittakaavaan. Rakennukset tulee sopeuttaa maisemaan laadukkaasti arkkitehtuurin, sekä ympäristöön sopivan luonnollisen ja hillityn väristyksen ja



materiaalien avulla. Valaistuksen tulee olla tarkoituksenmukaista ja vain tarpeellisen voimakasta ympäristön huomioimiseksi. Korkealle asennetut mainosvalot eivät ole suotavia.

Hotellin suurin sallittu kerrosluku on seitsemän kerrosta, lisäksi sallitaan yhden kerroksen korkuisen ullakon rakentaminen, jonne saa sijoittaa teknisiä tiloja. Hotellirakennuksen vesikaton ylin korkeusasema ei saa ylittää 63 metriä. Asetettua ylintä korkeusasemaa tulee noudattaa myös ullakon ja IV-konehuoneen rakentamisessa. Määräyksillä rajoitetaan rakennuksen näkyvyyttä maisemassa.

Hotellirakennus pyritään sovittamaan suunnittelualueelle sen luonto, kasvillisuus ja maastonmuodot huomioiden. Myös suunnittelualueelle sijoittuva muu rakentaminen, johon kuuluu hyvinvointipalvelujen rakennus, pyritään toteuttamaan luontoa mahdollisimman paljon säästäten. Puurakentaminen, paikallisten materiaalien käyttö, uusiutuvan energian hyödyntäminen, viherkatot, varjostavat julkisivuelementit, sekä louhimisen ja maastonmuokkauksen minimointi luovat pohjan rakentamisen ekologisille tavoitteille.

Lähiympäristössä uuden rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan tulee olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta säilyttää mahdollisimman paljon ja korvata menetettyä kasvillisuutta uudella alueen luonnonympäristöön soveltuvalla kasvillisuudella. Luonnon monimuotoisuus huomioidaan kasvillisuuden ohella hulevesien käsittelyssä sekä lahopuita säästämällä.

Säästettävät kasvillisuusalueet tulee rakentamisaikana aidata selkeästi, jotta varmistetaan niiden säilyminen. Myös vanhan myllyn paikka tulee suojata rakentamisen aikana.

Kaavassa on hyvä antaa määräyksiä alueiksi, joissa luontainen kasvillisuus tulee säästää ja suojata, sekä istutettaviksi alueiksi, joissa tulee käyttää ensisijaisesti alueella luontaisesti esiintyvää lajistoa. Selänteillä tulisi pyrkiä luonnonmukaisuuteen ja käyttää kasvupaikkaan soveltuvaa metsäkasvillisuutta. Paahteisilla avoimilla selännealueilla rakennuksen eteläpuolella kannattaa käyttää kalliokedoille ominaista lajistoa. Rakennuksen pohjoispuolella varjossa kuntalla voidaan korjata vaurioitunutta metsänpohjaa.

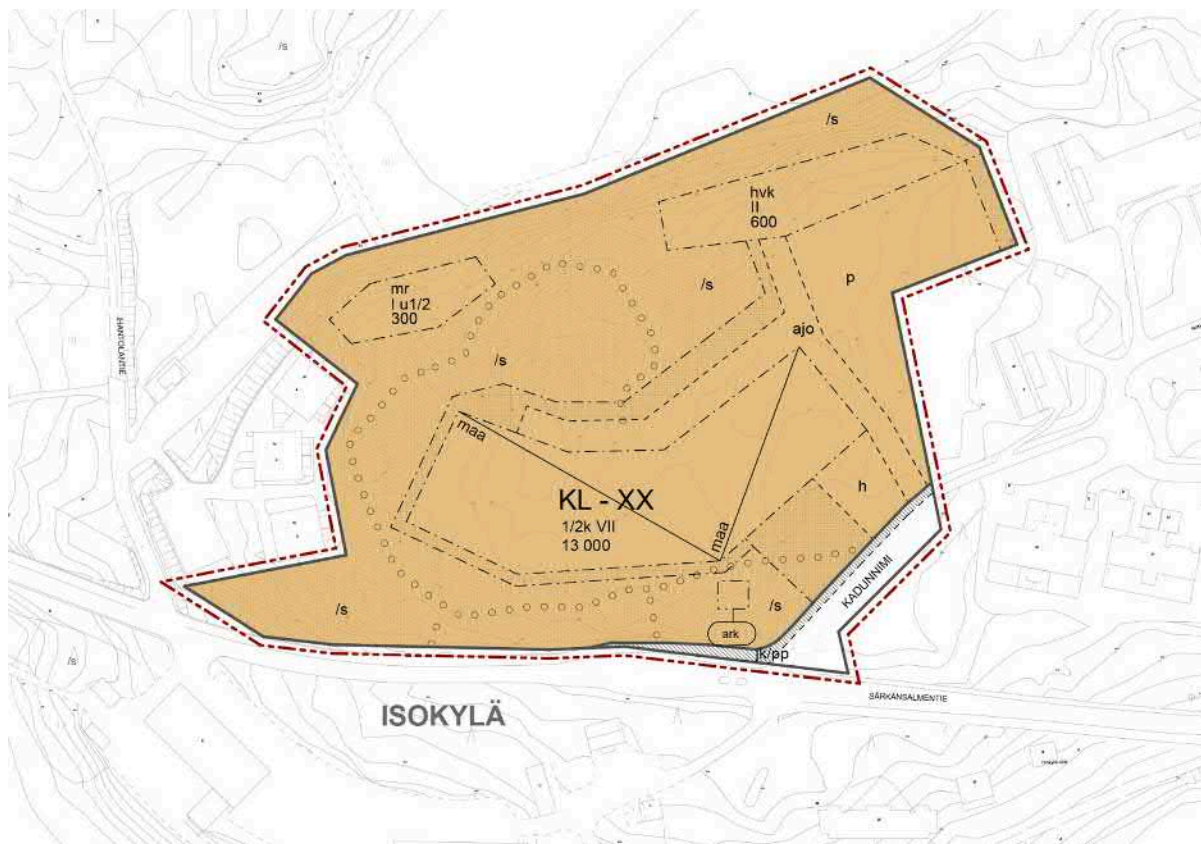
Suunnittelualueelle on tarkoituksena sijoittaa luontoa mukaillen monipuolisesti paikkoja virkistykseen, kuntoiluun, ulkoiluun ja rentoutumiseen. Selkeän reitistön tavoitteena on suojata muuta luonnonympäristöä epävirallisilta reiteiltä ja kulumiselta. Terrassit ja muut rakenteet toteutetaan korkealaatuisesti, ekologisesti ja luonnonympäristö huomioiden. Esteettömyys huomioidaan myös ulkotilojen ratkaisuissa.

Liikenne

Liikenteen järjestelyt suunnitellaan huomioiden turvallisuus ja miellyttävä jalankulkuympäristö sekä vierailijakokemus. Reitistön järjestelyillä huomioidaan virkistysyhteydet.

Pysäköintiä on tarkoitus tarkastella kokonaisuutena Kultaranta Resortin ja Kultaranta Golfen alueella. Suunnittelualueen pysäköintialueen tavoitteena on minimoida sen vaikutuksia ympäristöön, käyttämällä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja, jäsentämällä aluetta istutuksin ja tarjoamalla vain tarpeellinen määrä pysäköintiä. Pysäköintialueella on otettava huomioon ettei ympäröivien asuintalojen ikkunoihin kohdistu häiritsevää valoa.

4.5 ASEMAKAAVALUONNOS



Kuva 20: Asemakaavaluonnos.

Asemakaavaratkaisun kuvausta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan alue kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueeksi. Rakennusaloja, kulkuyhteyksiä ja pysäköintialuetta lukuunottamatta muu osa alueesta säilytetään luonnonmukaisena tai istutetaan alueelle sopivalla luonnollisella kasvillisuudella.

Hotellirakennuksen rakennusala sijoittuu suunnittelualueen keskiosaan. Rakennusala yksittäisille majoitusrakennuksille sijoittuu luoteisnurkkaan ja kaksikerroksiselle hyvinvointipalveluiden rakennukselle koillisnurkkaan.

Aluetta kiertää ohjeellinen pitkospuu- ja polkureitti. Reitin varrelle on mahdollista sijoittaa paikkoja ulkoilu- ja virkistystoiminnalle, kuten grillipaikka ja ulkokeittiö, leikkialue, joogaterassi, ulkokuntosali, oleskelualue ja kylpyalue.

Liikenne ja pysäköintiratkaisut

Kultaranta Resortin alue liittyy välittömästi Särkäsalmementien varressa kulkevaan seudullisen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättylän välillä. Reitin tien ylitysten kohdalla lisätään turvallisuutta näkyvöittämällä suojatiesaarekkeita sekä mahdollisesti korotetuilla suojateilla tai korotetulla liittymäalueella. Näillä ratkaisuilla hillitään Särkäsalmementietä käyttävien autojen ajonopeuksia lisäten siten tien ylittäjien turvallisuutta.



Kultaranta Resortin liikenne Särkäsalmentielle kiinteistölle tapahtuu uuden katuyhteyden kautta. Tämä uusi katuyhteys sijoittuu nykyisen pyörä- ja kävelyreitit kohdalle vastapäätä Kultaranta Golf -keskuksen liittymää. Uuden katuyhteyden varteen tehdään kävely- ja pyöräväylä korvaten uuden kadun alle jäävän nykyisen väylän. Kävely- ja pyöräreitti jatkuu kadun päättelyn jälkeen nykyisenä reittinä hotellialueen itäpuolella olevalle asunto- ja loma-alueelle.

Uuden kadun varrelle tehtävä suunnittelualueen liikenne koostuu henkilöautoliikenteestä pysäköintialueelle, saattoliikenteestä sekä tavara- ja huoltoliikenteestä huoltopihalle. Kiinteistön arvioidaan synnyttävän yhteensä noin 280 ajoneuvon liikenteen vuorokaudessa ollen pääasiassa hotellin asiakkaiden synnyttämää henkilöautoliikennettä.

Hotellin käyttäjien, vierailijoiden ja työntekijöiden, on mahdollista käyttää bussia, sillä Särkäsalmientien pysäkit sijaitsevat juuri Kultaranta Resortin kohdalla. Tulevaisuudessa lisääntyvä joukkoliikennetarjonta käyttää pääsääntöisesti Särkäsalmientietä. Joukkoliikenteen käyttöä voidaan edistää toteuttamalla pyörillä tapahtuvalle liityntäliikenteelle laadukkaat pyöräpysäköintipaikat Kultaranta Resortin, sataman ja Luonnonmaan perhetalon kohdalla oleville pysäkeille. Autolla tapahtuvalle liityntäliikenteelle on pysäköintimahdollisuus Luonnonmaan perhetalon alueella olevalla yleisellä pysäköintialueella.

Pysäköintialue on järjestetty suunnittelualueen itäreunaan. Suunnittelualueen rajan ja pysäköintialueen väliin on jätetty kaistale istutettavaa alueen osaa ympäröivien asuinrakennusten näkymien huomioimiseksi. Pysäköintiä tarkastellaan kokonaisuutena Kultaranta Resortin ja Kultaranta Golfin alueella ja luoteessa suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaa nykyistä pysäköintialuetta voidaan hyödyntää asiakkaiden pysäköinnin reservialueena sekä henkilökunnan pysäköintialueena.

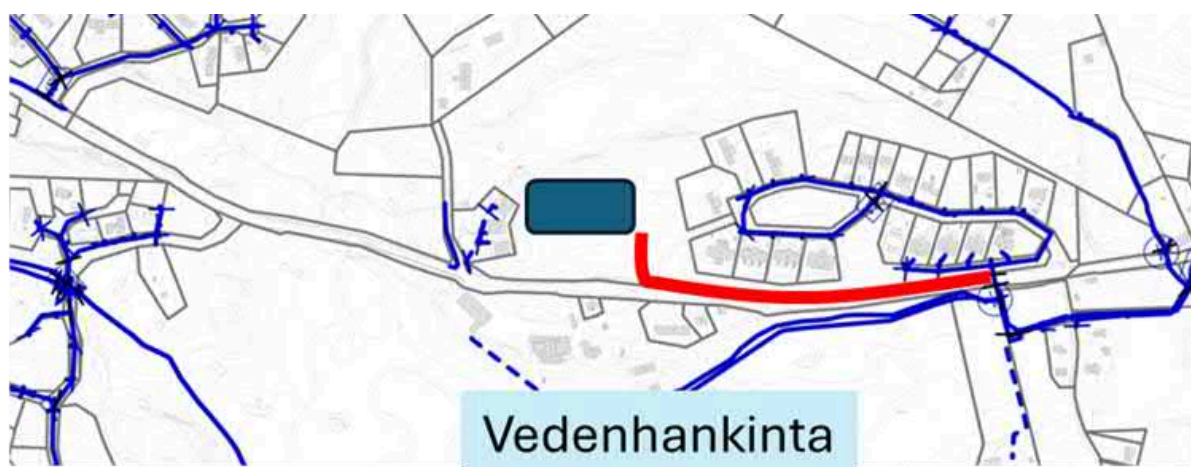
Huoltoajolle on järjestetty ohjeellinen yhteys hotellirakennuksen korttelialueen kaakkoisosaan. Muiden rakennusten toiminta ei vaadi erillistä huoltoyhteyttä. Lumenlajityksen tilantarve on huomioitu ajoyhteyksien varrella.

Hotellirakennuksen pohjoispuolelle sijoittuu ajoyhteys joka palvelee saatto- ja tilausbussiliikennettä ja jonka varrelle sijoittuu liikuntaesteisten pysäköintipaikat. Reitti on mitoitettu myös pelastusajolle ja nostopaikoille. Hyvinvointikeskuksen eteläpuolella on saatto- ja pelastusyhteys joka liittyy pysäköintialueen ajoyhteyteen.

Pyöräpysäköintiä sijoittuu pyörävarastoon pysäköintialueen yhteyteen ja telineisiin hotellirakennuksen edustalle.

Yhdyskuntatekniikka ja tekninen huolto

Hotelli- ja hyvinvointikeskus liitetään alueen nykyisiin vesijohtoverkkoon sekä viemärintijärjestelmään. Liitoskohdat sijaitsevat Särkäsalmientien varressa muutaman sadan metrin päässä Isokyläntien risteyksessä.



Kuva 21. Vedenhankinta ja jätevesien poisjohtaminen. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

4.5.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta hotellille on osoitettu 13 800 k-m², hyvinvointipalvelujen rakennukselle 600 k-m² ja erillisille majoitusrakennuksille 300 k-m². Kaava mahdollistaa hotellin rakentamisen seitsemään kerrokseen, joiden yläpuolelle saa sijoittaa tekniset tilat. Kaava sallii hotellille kahden kellarikerroksen rakentamisen, joista toinen tulee osoittaa pysäköinnille. Hyvinvointipalvelujen rakennuksen saa rakentaa kahteen kerrokseen ja erilliset majoitusrakennukset puoleentoista kerrokseen.

Autopaikkoja on mitoitettu 1 ap / 2 hotellihuonetta ja osa pysäköinnistä voidaan osoittaa myös tontin ulkopuolelle. Henkilökunnan pysäköinti on mahdollista osoittaa tontin pohjoispuolella olevalle erilliselle pysäköintialueelle.

4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset

Hotellirakennuksesta tulee erottua jalustaosa ja päärakennusmassa.

Hotellirakennuksen päärakennusmassan mittakaavaa tulee rikkoa massan taitoksilla, julkisivun rytmityksellä ja ylimpien kerrosten porrastamisella.



Päärakennusmassan julkisivuissa on käytettävä puuverhousta.

Hotellirakennuksen jalustaosan maantasokerroksen katon tulee olla pääosin kasvikattoa.

Paikoitusalueelle on istutettava puita metsäisen ilmeen saavuttamiseksi.

Kaavamääräykset tarkentuvat kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

4.5.3 Suojelukohteet

Särkäsalmementien viereiselle säilytettävän kulttuuriperintökohteen alueelle on osoitettu ark-merkintä.

4.5.4 Palvelut

Hotellihanke sisältää alustavasti noin 200 hotellihuonetta sekä oheispalveluita, kuten majoitusta, ravintoloita, hyvinvointipalveluita sekä konferenssitiloja.

4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Asemakaavaluonnoksesta on tarkennettu ja työstetty kaavaehdotus saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta. Asemakaavaehdotus on päivätty **9.9.2025**.

Oleellisia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

- Kaava-alueen muutokset:
 - Suunnittelualuetta laajennettiin oleellisesti sisällyttämään pohjoispuolella sijaitseva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU-2 alue).
 - Särkäsalmementiehen liittyvän hotellikorttelille johtavan katualueen rajaa ja kaava-alueen rajaa siirrettiin kohti kaakkoa 4 metrin verran kattamaan yleissuunnittelussa tutkitun tien tilantarve.
 - Katualuetta laajennettiin Särkäsalmementien ja muodostuvan Tiikadun risteyksessä kadun näkemäalueen vaatiman tilan verran.
 - Suunnittelualueen pinta-ala on ehdotusvaiheessa noin 6,59 ha.
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-2 aluetta) koskevat muutokset:
 - Kaava-alueeseen liitetyn urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) alueen kaava säilyy pääosin ennallaan 30.8.2006 lainvoimaiseksi tulleen Kultaranta Golf Oy:n asemakaavan Ak-290 mukaisena, mutta pieniä muutoksia kaavamääräyksiin, -merkintöihin ja aluerajauksiin on osoitettu.
 - Ohjeellista pysäköintialuetta on laajennettu ja alueelle on sallittu hotellikorttelin pysäköintipaikkojen sijoittaminen. Pysäköintialueen kaavamerkintään on lisätty indeksinumero (p-2). Pysäköintialueelle lisätty määräys alueen maisemoinnista kasvillisuuden avulla. Pysäköintialueen kaavamääräys on tarkennettu muotoon:



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 % korttelin 20 autopaikoista.

Pysäköintialueella on käytettävä läpäisevää tai puoliläpäisevää pintamateriaalia vähintään 40 % alasta. Pysäköintialue on jäsennoitävä istutuksin tavalla, joka säilyttää maisematilan avoimena. Maaston pengerrykset ja istutukset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

- Ohjeellinen golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen kaavamerkintä on sijoitettu vastaamaan nykyistä tilannetta. Nykyisin Ihantolantien varressa, pysäköintialueen lounaiskulmauksessa sijaitsee pieni palvelurakennus.
- Alueella sijaitsevan säilytettävän alueen osan merkintää ja määräystä on poistettu.
- Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialuetta koskevat muutokset:
 - Hotellin rakennusalueen länsireunaa on siirretty 4 metriä itään.
 - Erillisten majoitusrakennusten rakennusala ja niihin liittyvät kaavamääräykset ovat poistettu.
 - Ohjeellinen jalankululle varattu alue (porrasyhteys) urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella (VU-2 alue) sijaitsevalta lisäpysäköintialueelta hotellikorttelin piha-alueelle on lisätty.
 - Läntisten naapurirakennusten rajaan on merkitty säilytettävä alue. Säilytettävälle alueelle on luotu oma kaavamerkintä (/s-8) ja -määräys. Kaavamääräyksessä mahdollistetaan näköesteenä toimivan kasvillisuuden istuttaminen ja kielletään kulkureittien ja terassien rakentaminen.
 - Hyvinvointikeskuksen hvk- kaavamerkintä on muutettu muotoon hv/p.
 - Luonnonmukaisina säilytettäviä alueita koskevat yleiset määräykset on siirretty yleisiin määräyksiin. Määräyksistä poistettu turvallisuusriskin aiheuttavien puiden poiston salliminen, sillä sitä ei ole tarpeen erikseen kaavassa sallia.
 - Arkeologisen kohteen kaavamääräystä tarkennettu arkeologiseen inventoinnin myötä. Määräyksessä kohde nimetty tuulimyllyn jäännöksi, jonka rakenteet on säilytettävä.
 - Luonnonmukaisina säilytettävien alueiden kaavamääräyksiä tarkennettu.
 - Kaavamuutoksen indeksinumerot tarkistettu.
 - Istutettavien alueiden kaavamääräystä tarkennettu. Määräykseen lisätty mm. siemenpankin ja maaperän hyödyntäminen sekä ohjattu istutuksissa käytettäviä kasvilajeja. Lisätty siemenpankin määritelmä.



- Määräyksistä poistettu määräys (I u 1/2), joka salli ullakon osittaisen osoittamisen kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Määräykseen lisätty vesikaton ylimmän korkeusaseman korko.
- Kortteli 20 (hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue) koskevia yleisiä määräyksiä on tarkennettu ja laajennettu. Määräyksissä on käsitelty hotellirakennuksen arkkitehtuuria, lintuturvallisuutta, valaistusta, lisärakennuksia, kestävyystavoitteita, auto- ja polkupyöräpysäköintiä ja viherympäristöä.
 - Arkkitehtuuria koskevissa tavoitteissa on lisätty määräyksiä koskien rakennusmassan muotoa, rakennuksen eri osien julkisivukäsittelyä, kasvikattoa sekä IV-konehuoneita ja muita taloteknisiä osia.
 - Valaistuksen määräyksissä on ohjattu valaistuksen tuottamaa vaikutusta lähi- ja laajempaan ympäristöön.
 - Kestävyystavoitteet käsittelevät rakentamisessa käytettäviä materiaaleja, rakennuksen energiatehokkuutta, tehtävää kierrätystä ja maanmuokkaustöitä.
 - Viherympäristön määräyksissä on kiinnitetty huomiota hotellin piha-alueen reittien avoimeen käyttöön, hulevesien hallintaan, käytettäviin pintamateriaaleihin ja viheralueiden käsittelyyn.
- Katualuetta koskevat muutokset
 - Katualuetta on laajennettu pohjoiseen Särkäsalmentielle sijaitsevan Isokylän bussipysäkin kohdalta ja uuden muodostuvan kadun molemmiin puoliin.
 - Istutettavat viherkaistat ovat lisätty hotellikorttelin ja katualueen rajaan ja uuden kadun eteläreunaa vasten.
 - Katualueeseen on lisätty Särkäsalmentiehen kohdistuva näkemäalue.

4.7 MUUTOKSET EHDOTUKSEEN (xx.xx.2025) JULKISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS

Asemakaavan muutoksessa muodostuvalla hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueella tavoitellaan kasvua ja kehitystä Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailupalveluihin. Lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Laajempaan tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella.



Kaava-alueeseen on liitetty hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen pohjoisreunaan rajautuva urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) alue. Alueen liittäminen kaavaan mahdollistaa hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen autopaikoituksen osittaisen sijoittamisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintialueelle. Ratkaisulla pyritään hyödyntämään alueen matkailu- ja virkistyspalveluita järjestävien toimijoiden välistä synergiaa, pysäköintialueiden tehokkaaseen käyttöön, jo olemassa olevien alueiden hyödyntämiseen ja luonnonympäristön säilyttämiseen.

5.1.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos sijoittuu Isokylän kaupunginosaan. Kaavamuutoksessa muodostuu uusi hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue ja siihen kytkeytyvä katualue. Kaavaan sisältyy hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen pohjoisreunaan liittyvä urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) alue. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen muutokset ovat vähäiset; pysäköintialuetta laajennetaan, alueeseen liittyviä kaavamääräyksiä tarkennetaan ja alueen itäkulmaan sijoittuvan säilytettävän alueen osan määräystä tarkennetaan.

Kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueella pyritään säilyttämään alueen luontoa kaavamääräyksiin ja aluerajauksiin. Rakennusaloja, kulkuyhteyksiä ja pysäköintialuetta lukuun ottamatta muu osa alueesta säilytetään luonnonmukaisena tai istutetaan alueelle sopivalla luonnollisella kasvillisuudella.

Hotellirakennuksen rakennusala sijoittuu suunnittelualueen keskiosaan. Rakennusala kaksikerroksiselle hyvinvointipalveluiden rakennukselle sijoittuu alueen koillisnurkkaan. Pysäköintialueet autoille on osoitettu alueen itäreunaan hotellirakennuksen ja hyvinvointipalveluiden rakennuksen väliin sekä urheilu- ja virkistysalueiden alueen länsireunaan.

Kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialuetta kiertää ohjeellinen pitkospuu- ja polkureitti. Reitin varrelle on mahdollista sijoittaa paikkoja ulkoilu- ja virkistystoiminnalle. Kaavaan on osoitettu ohjeellinen porrasyhteys hotellin piha-alueelta urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) alueella sijaitsevalle lisäpysäköintialueelle.

Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueelle ohjataan liikenne Särkänsalmentiehen yhdistyvän uuden kadun kautta. Katulinjaus lähtee pohjoiseen ja sijoittuu Kultaranta Resortin tonttiliittymää vasten. Katulinjaus on kaavoitettu nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän paikalle. Tämä yhteys säilytetään kaavamuutoksessa, johon on merkitty ohjeellisena katualueeseen kävely- ja polkupyörätien sijainti.

Jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta on kulku Särkänsalmentien varressa oleville linja-autopysäkeille. Pysäkkialueen leventäminen nykyvaatimusten mukaiseksi on huomioitu kaavassa katualueen riittävällä mitoituksella.

Kaavamuutoksen liikenne ja pysäköintiratkaisua sekä yhdyskuntatekniikkaa ja teknistä huoltoa on avattu selostuksen kohdassa 4.5. Asemakaavaluonnos. Liikenteen vaatimaa tilantarvetta on tarkennettu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (liite 11), minkä mukaan kaavaehdotusta on muutettu.



5.1.2 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (selostuksen liite 1). Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,59 hehtaaria.

Alueesta on

- hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialuetta (KL-12) noin 3,26 hehtaaria
- urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-2) noin 3,07 hehtaaria
- katualuetta noin 0,26 hehtaaria

Alueelle ei ole osoitettu asumista.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 450 k-m², josta

- hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen hotellirakennukselle 13 800 k-m²
- hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen hyvinvointipalveluiden rakennukselle 600 k-m²
- urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen palvelurakennuksille 50 k-m².

Kaavaehdotus sallii 7-kerroksisen hotellirakennuksen. Kerrosluvun päälle sallitaan ullakon rakentaminen yhden kerroksen korkuisena. Hotellirakennuksen vesikaton ylin korkeusasema ei saa ylittää 63 metriä. Asetettua ylintä korkeusasemaa tulee noudattaa myös ullakon rakentamisessa. Kaava sallii kahden maanalaisen kerroksen rakentamisen. Toinen kerroksista on osoitettava pysäköinnille. Ylemmän kellarikerroksen alasta kerrosalaksi voidaan osoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alaa vastaava tila. Hyvinvointipalvelujen rakennuksen saa rakentaa kahteen kerrokseen.

Autopaikkoja on osoitettava hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueella (KL-12) 1 ap / kahta hotellihuonetta kohden, 20 ap asiakaspaikoiksi (hotellin julkiset palvelut) ja 56 ap henkilökunnan käyttöön. Enintään 50 % hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen autopaikoista on sallittu sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU-2) alueen pysäköintialueelle (p-2). Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 paikka/ 15 hotellin asiakaspaikkaa kohden ja 1 pp/ hyvinvointipalveluiden rakennuksen 100 k-m² kohden.

5.1.3 Palvelut

Kaavamuutoksen myötä alueen palvelutaso kasvaa uuden hotellin tuomien palveluiden myötä. Kaava-alueella sijaitsevat golfkenttään liittyvät palvelut säilyvät.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen toteutuessa uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tulee täydentämään Luonnonmaan matkailupalveluita ja tukemaan lähialueen virkistystoimintojen käyttöä. Uusi rakentaminen tulee muuttamaan merkittävästi nykyään luonnontilaisen suunnittelualan luonnetta ja maisemakuvaa, mikä edellyttää toteutukselta korkeatasoista rakennus- ja viherympäristösuunnittelua. Ympäristön ja rakentamisen laatua on ohjattu uudessa asemakaavassa kaavamääräyksillä.



Rakentamisen alueet pyrkivät säästämään nykyisiä luontoalueita ja viheralueiden ja -rakenteiden lajistossa suositaan paikallisia monimuotoisuutta edistäviä lajeja.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue (KL-12).

Korttelialueelle on merkitty rakennusalat hotellirakennukselle ja hyvinvointipalveluiden rakennukselle. Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Alueelle on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (/s-7 ja /s-8), sekä istutettavia alueen osia.

Alueelle on osoitettu osa, jolla sijaitsee säilytettävä muu arkeologinen kohde.

Kaava-alueen merkintöjä korttelialueella ovat lisäksi:

- Ohjeellinen ajoyhteys
- Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa
- Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti
- Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa
- Istutettava alueen osa
- Alue, jolla sallitaan maanalaisten tilojen rakentaminen
- Ohjeellinen pitkospuureitin tai kapean polun sijainti

Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialuetta koskevat yleismääräykset

Hotellirakennus

Alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.

Rakennuksesta tulee erottua jalustaosa ja päärakennusmassa. Jalustaosa koostuu kellarista ja maantason aulakerroksesta. Päärakennusmassa tarkoittaa jalustaosan yläpuolisia kerroksia.

Päärakennusmassan korkeuden tulee vaihdella porrastetusti.

Päärakennusmassan tulee visuaalisesti koostua useasta osasta ja taittua rakennusalan mukaisesti.

Julkisivuissa on pääosin käytettävä käsiteltyä luonnollisen väristä puuverhousta. Parvekkeiden pintamateriaalin tulee olla puuta ja sopia pääjulkisivun puuverhoukseen. Julkisivuverhouksella ja/tai -muodoilla tulee rytmittää rakennusmassaa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi pystysuuntaisilla pääjulkisivusta erottuvilla rakennusosilla, julkisivumateriaaleilla ja -käsittelyillä, kuten pystysuuntailla syvennyksillä, joiden sävy poikkeaa pääjulkisivuista.

Aulakerrokseen tulee sijoittaa julkisia palveluita. Aulakerroksen julkisivun pinta-alasta tulee olla lasipintaa vähintään 60 %. Kellarin julkisivujen pääasiallisten materiaalien tulee olla kiviaineisia (esim. kivi ja betoni) ja niiden



tulee sopia värisävyltään paikallisen kivilajin harmaan sävyihin. Näkyvien betonipintojen tulee olla paikalla valettuja.

Aulakerroksen katon tulee olla pääosin kasvikattoa. Kasvikatolla tulee käyttää alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.

Rakennukseen saa rakentaa ullakon, jonne saa sijoittaa IV-konehuoneen ja muita teknisiä tiloja. Ullakko saa ylittää rakennuksen määrätyn ylimmän kerrosluvun yhden kerroksen verran. Ullakko ei saa ylittää määrättyä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa. IV-konehuoneet tulee sovittaa osaksi katon porrastuksia. Konehuoneiden julkisivujen verhouksen tulee olla samanlainen kuin pääjulkisivujen. Mahdolliset savupiiput, tuuletusrilät ja tekniset hormit tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Lisärakennukset

Kaava-alueelle rakennettavien lisärakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus hotellirakennuksen kanssa. Lisärakennusten julkisivuissa käytettävä puuverhousta.

Lintuturvallisuus

Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Valaistus

Erillinen valaistussuunnitelma on esitettävä ennen rakentamistöihin ryhtymistä.

Valaistuksessa on minimoitava häiriö paikalliselle ekosysteemille ja se on sovitettava paikalliseen kulttuuriympäristöön. Valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä viereisille asuinkortteleille.

Hotellirakennuksen julkisivuja ei tule voimakkaasti valaista eikä ylimpiin kerroksiin saa kiinnittää valokylttejä.

Kestävyystavoitteet

Alueella tulee kierrättää rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman tehokkaasti. Rakennusaikainen läjittäminen /s-alueilla on kielletty.

Alueella tulee käyttää ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja.

Rakentamisessa tulee noudattaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja huomiotava uusiutuvan energian tai muutoin innovatiivisten



energiajärjestelmien hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja rakentamisessa tulee osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin. Maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap / 2 hotellihuonetta

20 ap asiakaspaikat (hotellin julkiset palvelut)

56 ap henkilökunnan autopaikat

Autopaikoituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus. Autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava, etteivät ajovalot aiheuta haittaa ympäröivälle asumiselle.

Korttelin 20 asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista enintään 50 % saa osoittaa pysäköintialueelle p-2.

Polkupyöräpysäköinti

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

hotelli: 1 pp / 15 asiakaspaikkaa (majoitusrakennukset, kahvilat ja ravintolat)

hyvinvointikeskus: 1pp/100 k-m2 (muut liike-, toimisto- ja hallintorakennukset)

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavissa. Pyöräpysäköintipaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Työntekijöille varattavat pyöräpaikat tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Viherympäristö

Ohjeellisen ulkoilureitin voi toteuttaa pitkospuureitteinä ja/ tai -polkuina, joiden on oltava yleistä virkistyskäyttöä palvelevia.

Erillinen pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, johon sisältyy myös työmaa-aikainen hallinta. Korttelialueella on varattava riittävät alueet/ rakenteet hulevesien viivyttämiseen. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

Pysäköintialueiden ja kulkureittien pintamateriaaleista vähintään 40 % tulee olla vettä puoliläpäisevää tai läpäisevää materiaalia.



Maaston pengerrykset tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja maisemoida tukimuurein ja istutuksin. Tukimuureissa tulee hyödyntää paikalta saatavaa kiviainesta mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonmukaisena säilytettävillä (/s) alueilla maanpinta tulee säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Alueella tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevia toimia. Puustoa ja muuta kasvillisuutta saa tarpeen mukaan täydentää kasvupaikalle ominaisella lajistolla. Alue tulee työmaan aikana suojata ja maa-aineksen läjittäminen alueelle on kielletty.

Katualueet

Katualueelle on merkitty ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa ja istutettava vyöhyke. Uuden muodostuvan kadun eteläreunaan on merkitty ohjeellinen istutusalue.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet (VU-2)

Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta koskevat kaavamääräykset ovat:

- Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti (p-2).
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen (gr).
- Ohjeellinen golfväylä (gv).

Luonnosvaiheen yleiset määräykset on esitetty kohdassa 4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset.

Kaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavakarttapienennöksestä (liite 12).

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaava

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. Rakentaminen täydentää maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella A nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisää paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Rakentamisen mittakaava tosin poikkeaa nykyisen taajamakuvan ominaispiirteistä.

Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualueen vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti. Toiminnot hyödyntävät alueen nykyisiä ominaispiirteitä ja myös edistävät alueen toimintojen ja saavutettavuuden kehittymistä kestäväällä tavalla.

Kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittäminen lisää myös maakuntakaavan ohjeellisen ulkoilureitin ja Saariston rengastien vetovoimaisuutta ja turvallisuutta.



Yleiskaava

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueelle (V), joten kaavamuutos kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueeksi poikkeaa yleiskaavasta. Kaavamuutoksen myötä rakennetun ympäristön alue kasvaa. Suunnittelualue rajautuu yleiskaavassa sekä idässä että lännessä loma-asumiseen tarkoitettuihin alueisiin (RA), joita hotellitoiminta palveluineen toiminnallisesti täydentää. Sijainti olemassa olevien matkailukeskittymän, tie- ja joukkoliikennedyhteyksien ja virkistystoimintojen yhteyteen on luonteva uudelle hotellille. Yleiskaavasta poikkeavaa ratkaisua tukevat myös maakuntakaavassa Luonnonmaalle osoitetun matkailun, retkeilyn ja virkistyskohdealueen tavoitteet. Osa suunnittelualueesta säilyy kaavaehdotuksessa luonnonmukaisena ja hotellitoiminnan myötä sinne sijoittuu uusia ulkoilu- ja virkistystoimintoja.

Selvityksissä ei ilmennyt erityisiä perusteita laatia suunnittelualueen maankäytön suosituksia luonnon tai lajiston näkökulmista. Maisemavaikutusten arvioinnissa on todettu hankkeen muuttavan alueen maisemaa ja lähimaisemaa ja näihin vaikutuksiin voidaan vaikuttaa lähiympäristön suunnittelulla ja arkkitehtuurin keinoin.

Yleiskaavassa on merkitty Särkänsalmentien eteläpuolelle ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Kaavan muutosalue rajautuu Särkänsalmentiehen ja reitti tulee säilymään. Kaavamuutoksen ja sen myötä tehdyn liikenteellisen tarkastelun kautta myös kevyeen liikenteen reitistöä on tarkoituksenmukaista kehittää.

Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

Kaavaratkaisu toteuttaa hyvin Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelma 2023-2026 tavoitteita. Kaavamuutoksen myötä mahdollistuva hotellihanke lisää Naantalin tunnettavuutta saaristomatkalukohteena ja vahvistaa Naantalin saaristobrändiä. Hotellin myötä alueella käyvien ja työskentelevien suurempi määrä luo paremmat edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi. Hotellin tuomat suorat ja välilliset työpaikat parantavat kaupungin työpaikkaomavaraisuutta. Lisäksi hotelli monipuolistaa alueen elinkeino- ja vapaa-ajan toimintoja.

Virkistysalueet ja verkostot

Alue on nykyisin merkitty virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi. Nykyinen asemakaava osoittaa alueelle ulkoilureittejä ja alueella on voimassa aitaamiskielto, mikäli sen tarkoituksena ei ole turvallisuuden takaaminen. Kaavamuutoksen myötä alueesta muodostuu kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialuetta ja siihen liittyvää piha- ja muiden oheistoimintojen aluetta.

Kaavamuutos heikentää alueen käyttöä ulkoilu- ja virkistysalueena. Hotellirakennus ja siihen liittyvät oheistoiminnot ja rakennelmat pienentävät viheralueen kokoa. Luonnonmukaisena säilytettävä alue on hotellin piha-alue ja hotellioperaattorin hallinnassa. Kaavamuutokseen on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Kaavamääräyksissä veloitetaan reittien säilyminen julkisessa käytössä ja osana laajempaa virkistysverkostoa. Tällä tavoin pyritään minimoimaan kaavamuutoksen vaikutukset virkistysverkostoon.



Asemakaavaan merkityn Isonkyläntien ja Särkäsalmementien yhdistävän kävely- ja pyöräilytien järjestelyt muuttuvat, mutta yhteys säilyy. Kaavamuutoksen myötä tie levennetään mahdollistamaan myös ajoliikenne ja kävely-pyöräilytie erotetaan ajoradasta.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Asemakaava ohjaa säilyttämään osan alueesta luonnonmukaisena, mikä säilyttää alueen kasvillisuutta ja siten myös vihreää ilmettä.

Varjostustutkielma osoittaa, että hotellihanke varjostaa pääasiassa vain hotellin pohjoispuolista piha-aluetta. Hotellin varjo voi ulottua lähimmille tonteille lännessä aamuisin ja idässä iltaisin. Hotellin naapurustossa varjostusta aiheuttaa kuitenkin jo olemassa oleva puusto ja rakennusten sijoittuminen maastossa mäen lakea alemmaksi, jolloin ylempänä kasvavien puiden varjostuksen merkitys korostuu. Uuden hotellin lisäksi pysäköintialue vaikuttaa viereisten rakennusten näkymiin. Kaavamääräyksillä lievennetään pysäköintipaikan vaikutusta viereiselle asumiselle seuraavasti: Autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava, etteivät ajovalot aiheuta haittaa ympäröivälle asumiselle.

Kokonsa ja korkeutensa puolesta uusi hotellirakennus poikkeaa lähiympäristön rakennuskannasta. Viitesuunnitelmassa rakennusta on sovitettu ympäristöön matalammalla jalustaosalla sekä porrastamalla ylimpiä kerroksia ja niveltämällä rakennuksen massaa useampaan osaan. Rakennuksen laadukas arkkitehtuuri, ympäristöön sopivat materiaalit ja värit sopeuttavat rakennusta maisemaan ja tuovat alueelle uuden kerrostuman.

Rakennuksen ja ympäristön laatua sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja maisemaan kohdistuvaa vaikutusta on ohjattu asemakaavassa kaavamääräyksiin.

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

Kaava-alueella sijaitseva muinaisjäännösrekisteriin muuna arkeologisena kohteena merkitty kohde, vanhan tuulimyllyn kiviperustusten jäänteet, säilytetään kaavamerkinnällä ja kohteen välitön lähiympäristö on luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa.

Isokylän alueella kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti ajallista kerrostumaa. Isokylän tilan vanha rakennuskanta on voimassa olevissa kaavoissa merkitty suojeltavana rakennetun ympäristön kokonaisuutena. Vaikka kohde ei enää täytä maakunnallisen kohteen arvokriteereitä, niin sillä on historiallista, rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa. Lähialueella on useita muinaisjäännöskohteita, mm. pronssikautisia hautaröykkiöitä. Golfkentän keskellä on vanhasta laiduntamisesta muistona perinnemaisemakohteet, katajakedot.

Kulttuuriympäristön muutokset hotellihankkeen muodossa ovat jatkumoa Isokylän kartanon ympäristön muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminnoiksi uusine rakennuksineen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Golfin golfkentiksi. Matkailutoimintaa on myös Virvelahden rannalla kaava-alueesta länteen. Isokylän alueella on jo paljon tiivistä loma- ja vapaa-ajan asutusta, sekä uutta vakituista asumista. Selänteellä Isokylän ja Inttilän välillä on Lounatuulen asuntomessualue. Jo tapahtuneiden muutosten myötä



hotellihankkeen vaikutusten merkitys kulttuuriympäristöön on pienempi kuin sisäsaariston säilyneessä maaseutumaisessa kulttuurimaisemassa ja rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Uudisrakentaminen on tähän mennessä ollut mittakaavaltaan vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa, vaikkakin tiiviimpää. Hotellihanke on mittakaavaltaan huomattavasti suurempi. Mittakaavaa on viitesuunnitelmassa pyritty rikkomaan mm. porrastamalla ylimpiä kerroksia. Hotellirakennus on jaettu visuaalisesti kolmeen osaan pääjulkisivusta poikkeavien syvennysten avulla. Tummemmalla sävyllä ja/ tai eri materiaalilla toteutetut syvennykset pilkkovat pitkän rakennusmassan pienempiin osiin. Näin rakennus näyttäytyy pienemmältä. Matala jalustaosa sopeuttaa rakennusta jalankulkijan mittakaavaan.

Rakennuksen ja ympäristön laatua sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja maisemaan kohdistuvaa vaikutusta on ohjattu asemakaavassa kaavamääräyksiin.

Hotellirakennuksen eteläpuolelle Särkäsalmientietä vasten on osoitettu noin 25 metrin kaistale säilytettävää alueen osaa. Tämä jättää tilaa Isokylän tilan kokonaisuuden ja uudisrakennuksen välille ja mahdollistaa luonnonmukaisen ilmeen säilyttämisen tien lähiympäristössä. Hieman taka-alalla sijaitseva hotellirakennus ja luonnollisena säilytettävä tieympäristö kunnioittavat historiallisesti arvokasta rakennuskantaa ja ympäristöä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset syntyvät uusien rakennusten toteutumisen myötä, ilmeten näkymien muutoksena. Kaukomaiseman näkymiin rakentaminen ei tuo merkittävää vaikutusta, mutta vaikuttaa sitäkin enemmän lähiympäristön näkymiin. Pysäköintialue edellyttää metsän kaatamista ja maaston tasoittamista suurehkolta alueelta.

Rakennus näkyy ympäröivään maisemaan. Se kohoo noin 20-25 metriä ympäröivän metsän latvuksien yläpuolelle. Eniten sen visuaaliset vaikutukset näkyvät aivan lähiympäristössä ja Isokylän aukealla sekä Särkäsalmientien varrella. Kaava-alueita ja Isokylän aukeaa, entistä peltoaukeaa, nykyistä golfkenttää, reunustavat metsäiset mäet ja selänteet katkaisevat suorat näkymät mm. Särkäsalmelta ja Rymättylantieltä. Merialueilta hotellirakennuksen voi nähdä lähimpää etelästä Kotkanaukon Otavan puoleiselta rannalta ja sen tuntumasta.

Rakennus näkyy myös korkeilta paikoilta, joissa ei ole hankkeen ja tarkastelupaikan välillä puuston ja maastonmuotojen luomia esteitä. Tällaisia ovat ainakin presidentin kesäasunnon Kultarannan torni, Naantalin kirkon torni ja Naantalin vanhankaupungin eteläpuolisen Kuparivuoren avokallioiden laelta.

Kaukomaisemassa hotellirakennus erottuu Luonnonmaan metsäisestä siluettista korkeampana elementtinä. Näkymiä syntyy pitkien avointen merialueiden takaa. Korkeita elementtejä Luonnonmaalla ovat myös telemastot, voimalinjat ja Kukolan korjaustelakan nosturit.

Viitesuunnitelmassa esitetyn rakennuksen taittuva massa ja polveileva kattomuoto sovitaa suuren rakennusmassan paremmin niin kaukomaiseman siluettiin kuin lähimaiseman näkymiin verrattuna samankorkuiseen laatikkomaiseen rakennukseen. Idästä ja lännestä katsottuna rakennus näkyy kapeimpana. Etelästä ja pohjoisesta rakennus näkyy leveimpänä.



Pohjoiseen se ei lähiympäristössä kuitenkaan juuri erotu Rymättylängtien varren ja Luonnonmaan pohjoisosien maastonmuotojen ja puuston takaa.

Rakennuksen ja ympäristön laatua sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja maisemaan kohdistuvaa vaikutusta on ohjattu asemakaavassa kaavamääräyksiin.

Maisemavaikutuksista on tehty laajempi arviointi, selostuksen liite 7.

5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset

Resortin aiheuttama autoliikenteen kasvu Särkäsalmentielle ja Rymättylängtiellä on noin 280 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyisin Rymättylängtiellä on noin 7 300...11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten Resortin aiheuttama liikennemäärän lisäys on suhteellisen vähäistä. Ennustetilanteessa vuonna 2030 Rymättylängtiellä Kuperivuoren tunnelissa arvioidaan olevan iltapäivän huipputuntiliikenteen aikana noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa Rymättyläng suuntaan. Tunnelissa yhden autojen kaistan liikenteen kapasiteetti arvioidaan olevan vähintään 1 200 ajoneuvoa tunnissa, joten lisääntyvän liikenteen ei oleteta aiheuttavan ruuhkautumista. Liikenne-ennusteessa on otettu huomioon Kultaranta Resortin aiheuttaman liikenteen lisäksi vuoteen 2030 mennessä toteutetut uudet maankäyttöalueet Rymättylängtien vaikutusalueella Luonnonmaan alueella. Nykyiset kiertoliittymät Rymättylängtiellä ja Särkäsalmentielle Perhetalon alueen kohdalla toimivat hyvin vuoden 2030 ennusteliikenteellä.

Kultaranta Resortin alue liittyy välittömästi Särkäsalmentielle varressa kulkevaan seudullisen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättyläng välillä. Reitti mahdollistaa kävely- ja pyöräily-yhteydet myös Luonnonmaan Perhetalon alueen palveluihin sekä satama-alueelle. Reitin ylitysten turvallisuuden lisääminen parantaa nykyisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Siten hyvin liikennöivät yhteydet lisäävät kestäville kulkumuodoilla tapahtuvaa liikkumista, vähentäen osaltaan autoliikenteen kasvua.

Luonnonmaan alueen loma-asumisen, pysyvän asumisen ja palveluiden lisääntyminen luo joukkoliikenteen kehittämisen tarvetta ja siten joukkoliikenteen palvelutason kasvu lisää joukkoliikenteen kilpailukykyä ja kasvattaa kulkumuoto-osuutta.

Kultaranta Golf Resortin ja Kultaranta Resortin työntekijäpysäköinti yhteensä noin 90-95 paikkaa mahdollisesti keskitetään harjoitusväylän sorapintaiselle pysäköintialueelle, jota voidaan laajentaa tarvittaessa noin 160 autopaikan alueeksi. Tällöin ko. alue palvelee sekä työntekijöiden että asiakkaiden tarpeita. Keskitettäessä työntekijöiden pysäköinnit piha-alueen ulkopuolelle mahdollistetaan Kultaranta Resortin vierailijoiden ja asiakkaiden kaikki pysäköinnit tapahtuvan Resortin piha-alueella. Sesonkihuipun yhteydessä lisäpaikat ovat tarjolla harjoitusväylän pysäköintialueella kiinteistön pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ilmennyt luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 17.10.2024), liite 4a eikä täydennykseksi laaditussa luontotyyppiselvityksessä (Envibio 1.9.2025), liite 4b, sellaisia



luontotyyppikohteita, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä jotka olisivat aiheuttaneet varsinaisia suosituksia maankäytölle.

Alueella kaavamuutoksen myötä tapahtuva rakentaminen tulee heikentämään luontoarvoja nykytilanteeseen nähden. Alueella sijaitsevat kalliometsät jäävät suurelta osin rakentamisen alle, eli niiden osalta hävitetään silmällä pidettävää luontotyyppiä, joka myös täyttää METSO II -luokan kriteerit.

Luontotyyppiselvityksessä on kuvattu tarkasti suunnittelualueen eri luontotyypit ja kasvillisuus, mitä on hyvä hyödyntää alueen tarkemmassa maisemasuunnittelussa ja istutettavan kasvillisuuden valinnassa ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

Lajistoselvityksessä (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 5, suositellaan säilyttämään alueella suuret puut, erityisesti jalopuut, mikä tulee huomioida myös tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen aikaisissa järjestelyissä. Kalliomänniköt tarjoavat mm. alueella esiintyvälle isokäpylinnulle sopivaa pesimäympäristöä ja sitä osin säästyy suunnittelualueen laidoilla.

Osa uusista rakennusaloista pienentää nykyiseen asemakaavaan merkittyä alueen osia, jolla ympäristö tulee säilyttää (/s). Kalliometsät jäävät suurelta osin rakentamisen alle, eli niiden osalta hävitetään silmällä pidettävää luontotyyppiä, joka myös täyttää METSO II -luokan kriteerit. Kaavamuutoksessa on kuitenkin edelleen osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (/s) jotka säilyttävät alueen luontaista viherrakennetta. Ympäristörakentamista ja sen laatua sekä istutettavaa kasvillisuutta ja viheralueisiin kohdistuvia luonnon monimuotoisuustoimia on ohjattu asemakaavassa kaavamääräyksiin.

Mahdollisena uhkana on menettää paikan nykyinen identiteetti ja luonne jos puustoa ja kasvillisuutta joudutaan raivaamaan liikaa. Nykyinen kasvillisuus on kehittynyt suunnittelualueelle pitkällä aikavälillä haastavissa kasvuolosuhteissa ja samaa vaikutelmaa voi olla vaikeaa saada aikaan istutuksilla.

Suhteellisen korkea rakennus ja ulkoalueiden toiminnot muuttavat suunnittelualueen valaistusolosuhteita pimeään aikaan. Tällä voi olla vaikutuksia alueella liikkuvien eläinten elinympäristöön. Kaavassa annetaan määräyksiä valaistuksesta.

Hotellirakennuksen aiheuttama pohjoispuolen varjostus vaikuttaa hotellin piha-alueen kasvillisuuteen. Paahteisten paikkojen kasvillisuus ei menesty hotellin pohjoispuolella.

5.4.5 Ilmastovaikutukset

Rakentaminen

Uusi rakentaminen ja maaperän louhinta ovat ilmastovaikutuksiltaan negatiivisia ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Ilmastovaikutuksien lieventämiseksi rakentamisen vaikutuksia on suunnitelmassa rajattu, mm puun käytöllä rakennusmateriaalina, minimoimalla louhimista ja säästämällä luonnonympäristöä mahdollisuuksien mukaan sekä



energiaratkaisuihin. Ilmastovaikutusten lieventämiseksi voisi tutkia toteutuksessa myös esimerkiksi kiertotalousratkaisuja ja pyrkiä muuntojoustavuuteen.

Uudet rakennettavat alueet on pyritty pitämään tiiviinä jättäen luonnonympäristölle tilaa ja rakentaminen on sovitettu suunnittelualueelle ympäristön ominaispiirteet huomioiden. Suunnitelmaan ei sisälly rakennusten purkamista.

Kallio maaperänä on vakaa perusta rakentamiselle, mutta vaatii myös louhimista haasteellisten maastonmuotojen vuoksi. Toisen kellarikerroksen rakentaminen pysäköinnille lisää louhimisen tarvetta. Kallio maaperänä ei vaadi raskaita perustuksia. Suunnitelmassa rakentamiselle on valittu mahdollisimman tasainen kohta. Maastonmuotojen vuoksi esteettömien reittien järjestäminen voi olla paikoin haastavaa ja vaatia esimerkiksi enemmän rakennettua reitistöä.

Louhittua maa-ainesta voidaan hyödyntää pysäköintialueiden ja väylien rakentamisessa. Louhinnan ja mahdollisen murskaamisen aiheuttamat rakentamisen aikaiset ympäristö- ja meluvaikutukset on otettava huomioon erityisesti lähiseudun asukkaiden ja eläimistön kannalta.

Luonto

Kaavassa edellytetään luonnonmukaisena säilyttämistä merkityillä alueen osilla, mikä säästää suunnittelualueen nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Rakentaminen pienentää alueen metsän ja kasvillisuuden muodostamaa hiilivarastoa. Rakennusten lisäksi pysäköintialue edellyttää louhimista ja pienentää suunnittelualueen luonnonympäristöä nykytilanteesta. Tämän myötä luontoarvoja häviää ja hanke muuttaa kyseisen alueen luontoa. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita jäsentämään pysäköintialuetta. Istutettavassa kasvillisuudessa suositaan paikallista ja monimuotoista lajistoa.

Alueen hulevesien valunnassa tapahtuu muutoksia kiinteistön, kulkuväylien ja pysäköintialueiden rakentamisen ja toteutuneiden alueiden käytön yhteydessä. Kiinteistön tontille on vaikea järjestää sadevesien keräysaltaita ja vesien riittävää imeytysmahdollisuuksia, joten sadevedet johdetaan keskitetysti golfkentän vesialtaaseen. Altaan vesiä käytetään kentän kasteluun. Vesialtaassa sadevedet puhdistuvat osittain kiintoainesten laskeutuessa altaan pohjalle. Vesialtaissa riittää kapasiteettia ottamaan vastaan lisääntyviä hulevesivirtaamia. Pysäköintialueen hulevedet tulee suodattaa.

Energia

Hotelli hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hotellin kattopinnat jalustaosaa lukuunottamatta hyödynnetään aurinkopaneelien sijoittamiseen.

Rakennuksen julkisivuissa hyödynnetään varjostavia elementtejä suojaamaan ylikuumenemiselta ja vähentämään koneellisen viilennyksen tarvetta.

Liikkuminen

Infrarakentamisen hiilijalanjälkeen vaikuttaa alueelle tulevien päällystettyjen alueiden määrä ja materiaalit. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon, joten katuverkko ei



vaadi isoja toimenpiteitä. Paikallisella tasolla katuverkon parannukset, suunnittelualueen ажyhteys ja pysäköintialue sen sijaan vaikuttavat hiilijalanjälkeen.

Hotelli- ja hyvinvointikeskuksen aiheuttama autoliikenteen kasvu Särkäsalmentielle ja Rymättyläntielle on noin 280 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan joukkoliikenneverkkoon ja uusien palveluiden myötä hankkeella voi olla myönteisiä vaikutuksia alueen joukkoliikenteen kehittämiseen ja sitä myötä sen osuuden kasvuun kulkumuotona.

Myös sijoittuminen hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle ja niiden turvallisuuden kehittäminen tukevat kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Liikkumisen kestävyyttä tukee myös sijoittuminen olemassa olevien virkistystoimintojen yhteyteen.

Pysäköinnin kokonaistarkastelulla ja huomioimalla myös suunnittelualueen ulkopuoliset pysäköintialueet pystytään tehostamaan uuden pysäköintialueen rakentamista ja luomaan joustoa ajoittaista suurempaa käyttöä varten.

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Hankkeen vaikutukset aluerakenteeseen ovat paikallisia, eikä hanke vaikuta aluerakenteeseen, jolla tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta.

Yhdyskuntarakenteellisesti suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevien Luonnonmaan matkailu- ja virkistyskäytön sekä loma-asuntojen kokonaisuutta ja liikennejärjestelmää. Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.

Kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen näkökulmasta erityisesti kauempaa matkustavien saapuminen hotellille tulee painottumaan auto- ja joukkoliikenteeseen, sillä suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 4 kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Hyvät pyörätieyhteydet Kultaranta Resortista Perhetalon alueen palveluihin sekä Naantalin keskustaan mahdollistavat liikennöimisen ilman autoa.

Vaikutukset Naantalin kehittymiseen

Hankkeen laajempänä tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella.

Vaikutukset matkailupalveluihin

Uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tuo merkittävän vaikutuksen Luonnonmaan ja Naantalin seudun matkailupalvelutason kasvamiseen. Hanke tuo myös lisää työpaikkoja.

Yritysvaikutukset



Uudella hotelli- ja hyvinvointikeskuksella tavoitellaan alueen matkailuelinkeinon vahvistumista, alueen ympärivuotisen matkailutoiminnan kasvua, saaristomatkailun kehittymistä ja alueen palveluiden lisääntyvää käyttöä.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta tarkastellaan sekä tulojen että menojen kautta.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu kaupungille koituvia kustannuksia kadun rakentamisen ja vesihuollon suhteen. Tehty kustannusarvio pitää sisällään:

- Kadun alustavat rakentamiskustannukset uuden kadun ja Särkänsalmentien parantamisen 300 000 € (alv 0 %)
- Vesihuollon kustannukset jätevesiviemärin, hulevesiviemärin ja vesijohdon 550 000 € (alv 0 %).

Hankkeen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu yhteensä 850 000 €. (alv 0 %). Laskelmassa on käytetty 20 % varausta mahdolliselle suunnitelman tai hintatason muutoksille. Kaupungin kaavatyon kustannuksista ei ole vielä arviota.

Tarkemmat kustannusarviot löytyvät liitteessä 12, Kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Naantalin kaupunki arvioi, että kaupungin saamat suorat tulot asemakaavan muutoksesta ovat vajaan miljoonan euron verran. Summa muodostuu maankäyttösopimuskorvauksesta, vesihuollon liittymismaksusta, tontinlohkomisesta ja kaupungin kaavatyon kustannuksista.

Eriteltynä näiden määräksi on arvioitu:

- maankäyttösopimuskorvaus: n. 670.000 €
- vesihuollon liittymismaksut: n. 270.000 €
- tontinlohkominen: 2.000 €

Hankkeella on arvioitu olevan välillisiä positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen, sillä hankkeen toteutuessa matkailutoiminta lisääntyy, alueen työpaikkojen määrä kasvaa ja kaupungin saamat verotulot kasvavat.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta. Alueen lisääntyvä käyttö tukee alueen reitistön ja joukkoliikenteen kehittämistä, millä voi olla vaikutuksia matkailijoiden lisäksi myös asukkaiden arjen sujuvuuteen ja virkistystoimintojen saavutettavuuteen.

Hotellikokonaisuuteen majoituksen lisäksi suunnitellut ravintolat, hyvinvointipalvelut ja konferenssitilat toteutuessaan lisäävät alueen ympärivuotista asumisen ja loma-asumisen palvelutasoa ja houkuttelevuutta.



Kaavamuutoksen toteutuessa nykyinen luonnontilainen virkistysalue pienenee, mutta lähialueen virkistyspalvelut säilyvät ja hotellin ympäristöön on mahdollista toteuttaa lisäksi uusia toimintoja virkistykseen ja ulkoiluun.

Asukkaiden elinympäristöön vaikuttaa hotellirakennuksen näkyminen maisemassa ja lisääntyvä valaistus pimeään aikaan. Toiminnasta ei synny merkittäviä meluhaittoja, mutta terassialueet voivat hieman lisätä ympäristön melua. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevilla asunnoissa asutaan vakituisesti ja yläkerran asuntojen etupihat suuntautuvat hotellin suuntaan. Lähinaapureihin kohdistuvaa haittaa on pyritty vähentämään tonttien rajapintaan osoitetun käyttöä rajaavan vyöhykkeen avulla (luonnonmukaisena säilytettävä alue), velvoittamalla läheisen pysäköintialueen maisemointi, poistamalla erillismökkien rakennusala, lisäämällä ohjeellinen porrasyhteys kulun ohjaamiseksi ja siirtämällä hotellin rakennusalan reunaa kohti itää. Lisäksi kaavaan on osoitettu mm. valaistukseen liittyviä määräyksiä, joilla lähiympäristöön aiheutuvaa haittaa minimoidaan.

Mielipiteistä käy ilmi, että asukkailla on huoli, että hanke heikentää kiinteistöjen arvoa. Kuitenkin toiminnallisesti hotelli tukee alueen palveluita ja tämän myötä voi myös nostaa alueen arvoa.

Rakentaminen tulee tuottamaan hetkellistä häiriötä alueelle mm. lisääntyvän liikenteen ja melun, mahdollisen tärinän ja pölyn suhteen. Rakentamisen aikaisia häiriöitä torjutaan melua, tärinää ja pölyä aiheuttavan toiminnan minimoimisella ja riittävillä suojauksilla, 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.

Asukkaisiin vaikuttaa Särkänsalmentiellä ja Rymättylängentiellä autoliikenteen kasvu, joka on noin 280 ajoneuvoa lisää vuorokaudessa.

Varjostustutkielma osoittaa, että hotellirakennuksen varjostus lähiympäristöön on vähäistä. Hotellin varjo voi ulottua lähimmille tonteille auringon paistaessa matalalta, eli aamu- ja iltapäivän aikaan.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

Alueella on jätevedenpumppamo, josta on aiheutunut hajuhaittaa. Vesihuoltolaitos on pyrkinyt vähentämään hajuhaittaa asentamalla pumppaamoon suodattimia ja rikkivedynpoistokaivon.

Rakentaminen tulee tuottamaan hetkellistä häiriötä alueelle mm. lisääntyvän liikenteen ja melun, mahdollisen tärinän ja pölyn suhteen. Rakentamisen aikaisia häiriöitä torjutaan melua, tärinää ja pölyä aiheuttavan toiminnan minimoimisella ja riittävillä suojauksilla, 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.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavakarttapienennös, selostuksen liite 13.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksen myötä syntyy uusi katu ja kadunnimi Tiikatu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaehdotusta on havainnollistettu visuaalisen mallintamisen ja näkymäkuvien avulla sekä hankkeen toimijoiden laatimilla asemapiirroksilla, joilla mitoitus ja toiminnan järjestämistä kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueella on testattu. Havainnekuvat ja asemapiirrosluonnokset on laatinut Lundén Architecture Oy. Kaavaselostuksen liite 9.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava ohjaa suunnittelualueen toteutusta. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen laaditaan katusuunnitelmat.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä kaavoituksen kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista ympäristöön liittyvien määräysten osalta.

Nimi
Naantalin kaupunki

Johanna Vuorinen
Arkkitehti, Lundén Architecture Oy