

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

AKL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukainen julkinen nähtävilläolo 10.10.-10.11.2025

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
1.1 Suomen Erillisverkot Oy: Viitaten lausuntopyyntöönne 2.10.2025 koskien Naantalin kaupungin asemakaavamuutosta Ak-383. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	lausunto merkitään tiedoksi
1.2 DNA Oyj: DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos (Ak-383) koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa: DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1) Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.	lausunto merkitään tiedoksi

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

**1.3****Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:**

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -ehdotus, jotka on päivätty 9.9.2025). Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan: Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspeiastus.fi/lomakkeet>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuskin edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteis-

- Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi suunnitellaan rakentamislupavaiheessa. Sammutusvesitarve huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

työssä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.	
1.4 Caruna Oyj: Kiitämme 1.10.2025 saadusta lausuntopyynnöstä. Suunnittelualue ei kuulu Caruna Oy:n jakeluverkon vastualueeseen, eikä Carunalla ole suunnittelualueella tai sen lähistöllä sähköverkkoa. Carunalla ei siten ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.	lausunto merkitään tiedoksi
1.5 Varsinais-Suomen ELY-keskus: Kaavaratkaisu ja rakentaminen Kaavamuutoksen suunnittelualue on laajentunut luonnosvaiheen jälkeen pohjoiseen ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täsmennetty ja täydennetty asianmukaisen tarkasti. ELY-keskus katsoo, että kaava on kehittynyt hyvään suuntaan. Suunnittelualueeseen ehdotusvaiheessa lisätylle urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU-2) on kaavamääräyksen mukaan mahdollista toteuttaa erikseen osoitetun rakennusalan lisäksi myös 200 k-m² rakentamista muualle, kooltaan enintään 20 k-m² rakennuksina. Ohjausta tämän rakentamisen sijainnista, määrästä ja ulkonäöstä on hyvä vielä täsmentää kaavakartalle ja määräyksiin. ELY-keskus pitää hyvänä, että merkittävä osa suunnittelualueesta on osoitettu kaavaluonnoksessa luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi, ja että myös muilla alueilla on kiinnitetty huomiota kasvipeitteisyyteen ja läpäisevän pinnan säilymiseen. /s-7-alueiden osalta on vielä tarpeen tarkentaa sallittua terassirakentamista ohjaamalla sen sijaintia ja	Kaavaratkaisu ja rakentaminen Merkitään asemakaavaan, että VU-2 alueelle toteutettavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueelle sopivalla rakennustavalla ja sovittaa ympäröivään maisemaan. Rakennusten enimmäiskoko on muutettu 20 k-m²:sta 50 k-m²:n. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä, alueen toimintaa palvelevia rakennuksia tai rakennelmia. Tällä on haluttu varautua golf-kentän tuleviin tarpeisiin. Merkitään asemakaavaan ohjeellisesti terassien paikat viitesuunnitelman mukaisesti ja lisätään määräyksiin, että alueelle rakennettavat terassit ja kulkureitit tulee sovittaa maastoon eikä olemassa olevia puita saa kaataa niiden tieltä. Asemakaavaan on merkitty, että p-3-pysäköintialueelle on istutettava puita metsäisen ilmeen saavuttamiseksi. Puita on istutettava vähintään yksi puu 10 auto-paikkaa kohden. Pysäköintialue sijaitsee metsän keskellä ja tavoitteena siellä on metsäisen ilmeen säilyttäminen myös olemassa olevaa puustoa säilyttämällä.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

enimmäismäärää, huomioiden myös luonnonsuojelunäkökohdat (ks. osio Luonnonsuojelu). Pysäköintiin osoitetun p-3-alueen määräykseen voisi täydentää p-2-alueen tavoin maininnan alueen jäsentämistä istutusten avulla.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavamuutosta varten toteutettua ansiokasta maisemaselvitystä on täydennetty ehdotusvaiheessa varjostustilannetta eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina hyvin havainnollistavalla varjostustutkielmalla. Selvityksissä on tunnistettu asianmukaisesti uuden rakentamisen tuoma muutos maisemaan ja arvioitu sen vaikutuksia. Kaavamääräyksiin on täydennetty asianmukaisen tarkkaa ja hyvää ohjausta laadukkaaseen arkkitehtuuriin ja hotellihankkeen maisemavaikutusten lieventämiseen. Kuten ELY-keskus on tuonut esiin viranomaisneuvottelussa ja kaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa, on asemakaavalla mahdollistettavaksi suunniteltu hotellirakennus maisemavaikutusten lieventämiseksi tehtävistä toimista huolimatta hyvin kookas ympäristöönsä nähden. ELY-keskus katsoo edelleen, että kaavaehdotuksessa esitetyistä hyvistä maisemoivista toimista huolimatta rakennuksen enimmäiskerroslukua on tarpeen madaltaa vielä ainakin yhdellä kerroksella. Kaavamääräykset mahdollistavat suurimpaan sallittuun kerroslukuun sisältymättömän, mutta vesikaton ylimmässä korkeusasemassa huomioidun ullakkokerroksen käytön teknisinä tiloina. Ullakon käyttötarkoitusta voisi ohjata vielä tarkemmin nimenomaan teknisiin tiloihin rajautuvaksi.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Maisemaselvityksessä esitetyt maisemavaikutusten lieventämisen keinot on pyritty huomioimaan kaavaehdotuksessa tarvittavin kaavamääräyksiin ja aluerajauksiin. Kaavassa ohjataan mm. hotellin rakennusmassan muotoa, julkisivun rytmitystä ja käsittelyä sekä rakennuksen valaistusta ja miltä rakennus näyttää maisemassa.

Maisemaselvityksellä on tutkittu ja osoitettu, että kaavan mahdollistama rakennus sopii maisemaan riittävän hyvin. Rakennuksen laajuus ja korkeus perustuvat ympärivuotisen hotellin taloudelliseen kannattavuuteen ja tavoiteltuun palvelutasoon. Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös säilytettävälle luonnonympäristölle. Tämän vuoksi hotellirakennuksen pienentämistä tai madaltamista ei nähdä mahdollisena eikä tarpeellisenä maisemaselvityksessä esitetyillä perusteluilla. Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin.

Poistetaan määräys ullakosta ja täsmennetään asemakaavaan määräyksiä siten, että rakennukseen saa rakentaa ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle IV-konehuoneita ja muita teknisiä tiloja sallittu rakennusoikeus ylittäen. Katolle sijoittuvat IV-konehuoneet ja tekniset tilat tulee sovittaa osaksi katon porrastuksia, niiden julkisivujen verhouksen tulee olla samanlaisia kuin pääjulkisivujen eikä vesikaton määrättyä ylimmän kohdan korkeusasemaa saa ylittää. Mahdolliset savupiiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Luonnonsuojelu Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia ja tarkistuksia verrattuna luonnosvaiheeseen. Muutokset sekä lisäykset yleisiin määräyksiin huomioivat aiempaa paremmin suunnittelualueen luontoarvot ja luontoarvot yleisellä tasolla. Kaavaehdotus pyrkiikin pääosin kiitettävästi ottamaan luontoarvot huomioon. ELY-keskus nostaa kuitenkin esiin, että vaarantuneet kuivahkot kankaat on pyritty kaavaehdotuksessa turvaamaan pääasiassa sisällyttämällä ne luonnonmukaisena säilytettäviin alueisiin. Pienimuotoisten terassien, kulkureittien ja istutusalueiden rakentamisen salliminen kyseisellä luontotyyppillä ei kuitenkaan turvaa uhanalaista luontotyyppiä riittävästi. Uhanalaiset luontotyypit tulee turvata yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa, vaikka niiden edustavuus ei olisikaan merkittävä. Alueidenkäyttölaissa alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää muun muassa luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä. Tämän perusteella varttuneet kuivahkot kankaat tulee turvata kaavamuutoksessa. Esimerkiksi kaavaehdotuksessa myös käytetty /s-8 -merkintä turvaisi riittävästi kyseisen luontotyyppin. Lisäksi ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa todetusti, että kaava mahdollistaa tavanomaisten tai jopa tavanomaista arvokkaampien luontoarvojen, kuten kalliometsän, häviämisen. Tätä on kuitenkin pyritty kompensoimaan huomioimalla luontoarvoja muualla suunnittelualueella tai yleisissä määräyksissä. Nykytilanteeseen verrattuna alueen luontoarvot kuitenkin heikkenevät kaavamuutoksen myötä. Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa tämä on kuitenkin tunnistettu ja arvioitu paremmin kuin luonnosvaiheessa. Hulevedet Rakentamislupavaiheessa alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa otetaan huomioon koko alapuolinen virtausreitti. Oleellista on varmistaa	Luonnonsuojelu Merkitään asemakaavaan ohjeellisesti terassien paikat viitesuunnitelman mukaisesti ja lisätään määräyksiin, että alueelle rakennettavat terassit ja kulkureitit tulee sovittaa maastoon eikä olemassa olevia puita saa kaataa niiden tieltä. Terasien ja kulkureittien sallimisella pyritään ohjaamaan kulkua ja oleilua alueella luonnonympäristön turvaamiseksi. Lisätään kaavan yleismääräyksiin, että rakentamisluvan yhteydessä esitettävässä pihasuunnitelmassa on pyrittävä huomioimaan uhanalaisten luontotyyppien turvaaminen. Tarkennetaan kaavakarttaan s-7- ja s-8-alueiden rajausta lisäämällä s-8-merkityn alueen osuutta. Hulevedet Kaavassa määrätään, että rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Tarkennetaan määräystä siten, että hulevesisuunnitelmassa on otettava huomioon koko alapuolinen virtausreitti ja varmistettava rumpujen mitoituksen riittävyys.
---	---

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

rumpujen riittävät mitoitukset. Ilmastokestävyys Kaavaselostuksessa on tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset, ja ehdotusvaiheessa täydennetyt kaavamääräykset huomioivat ansiokkaasti ilmastonmuutoksen sopeutumista ja hillintää hankkeen puitteissa. Tästä huolimatta asemakaavalla mahdollistettava yli 14 000 k-m2 uutta rakentamista yleiskaavassa virkistykseen osoitetulle, nykyisin pitkälti luonnontilaiselle alueelle, mikä on luonnon, maiseman ja ilmaston kannalta haasteellista. Liikenne Liikenteen osalta ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Luonnosvaiheessa pyöräpysäköinnistä lausuttu on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin. Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.	Ilmastokestävyys Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan ilmastonmuutoksen sopeutumista ja hillintää hankkeen puitteissa. Liikenne Kaavaehdotuksen liitteenä on liikenneselvitys.
1.6 Lounais-Suomen jätehuolto Oy Olemme tutustuneet Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutosehdotuksen (Ak-383) aineistoon. Lounais-Suomen Jätehuollolla ei ole lisättävää valmisteluvaiheessa antamaamme lausuntoon.	• Lausunto merkitään tiedoksi

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

1.7

Turun kaupunginmuseo

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen Luonnonmaan länsiosaan, Isokylän alueella sijaitsevalle suunnittelualueelle, joka on kooltaan noin 6,59 hehtaaria.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta on laajennettu pohjoiseen kattamaan olemassa oleva golfin harjoittelualue ja pysäköintialue. Alue on osoitettu kaavaehdotuksessa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2). Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu suunnittelualueelta varjostustutkielma ja pysäköinnin kokonaistarkastelu, sekä tutkittu yleisten alueiden riittävyttä ja vesihuollon ja kuivatuksen järjestelyitä. Myös kaavan laadullisia määräyksiä on työstetty.

Aikaisemmalla suunnittelualueen rajauksella on tehty arkeologinen inventointi vuosina 2024–2025 (Muuritutkimus Oy, 3.2.2025). Alueelta tunnetaan yksi arkeologinen kohde, muu kulttuuriperintökohde Isokylä (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000004135). Kohde on historiallisen ajan tuulimyllyn jäännös, ja se on huomioitu kaavaehdotuksessa asianmukaisella tavalla.

Suunnittelualueen laajennuksella ei ole tehty arkeologisen kulttuuriperinnön selvitystä. Kaavaselostuksessa tämä perustellaan sillä, että “– kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimintoihin ja niiden rajauksiin.” Kaavaehdotuksessa esitetty käyttötarkoitus kuitenkin mahdollistaa muutoksia muu muassa pysäköintialueen sijainnissa sekä muuta maaperän muokkaamista, joten kaavaselostuksessa esitetty peruste ei ole kestävä selvityksen toteuttamatta jättämiseksi.

Alueellisen vastuumuseon arvion mukaan arkeologisen kulttuuriperinnön esiintyminen laajennusalueelle ei kuitenkaan ole todennäköistä, koska alueen

- lausunto merkitään tiedoksi

Maisemaselvityksessä on todettu, että kaukomaisemassa, mm. näkymiin mereltä, hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Maisemavaikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu ja rakentamista ohjataan arkkitehtonisesti korkealaatuiseksi kaavamääräyksiin kuten lausunnossa on todettu.

Kulttuurimaisemaltaan ja kulttuuriympäristön kokonaisuutena Isokylän alue ei ole enää perinteistä agraarikulttuurin maisemaa, vaan muutoksia on tapahtunut viime vuosikymmenien aikana paljon. Asemakaavan selostuksessa kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset, on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia laajempia vaikutuksia. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättyläntien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

maaperää on kaukokartoitusaineistojen perusteella laajalti muokattu aikaisemmissa rakennustöissä, ja pysäköintialueeksi varattu alue on täyttömaata. Alue ei myöskään ole erityisen potentiaalista arkeologisen kulttuuriperinnön esiintymiselle. Näin ollen laajennuksesta ei ole tarvetta teettää arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia. Ehdotusvaiheessa tapahtuvista kaava-alueen rajauksen muutoksista on kuitenkin jatkossa syytä olla hyvissä ajoin yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon mahdollisten lisäselvitystarpeiden määrittämiseksi. Kaavan mahdollistaman rakentamisen maisemavaikutusten osalta alueellinen vastuumuseo on luonnosvaiheen lausunnossaan tuonut esiin, että museo ei puolla seitsemänkerroksista rakentamista Isokylän maisemiin. Rakentamisen ohjaaminen arkkitehtonisesti korkealaatuiseksi on hyvä tavoite samoin kuin maisemavaikutusten arvioinnissa esiin tuotujen suositusten huomioiminen kaavamääräyksissä. Vastuumuseo pitää kuitenkin edelleen rakentamista liian korkeana ja edellyttää rakentamisen mittakaavan sovittamista ympäröivään rakennuskantaan.	Määräyksiä on muutettu siten, että on poistettu määräys ullakosta ja tarkennettu, että rakennukseen saa rakentaa ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle IV-konehuoneita ja muita teknisiä tiloja sallittu rakennusoikeus ylittäen. Katolle sijoittuvat IV-konehuoneet ja tekniset tilat tulee sovittaa osaksi katon porrastuksia, niiden julkisivujen verhouksen tulee olla samanlaisia kuin pääjulkisivujen eikä vesikaton määrättyä ylimmän kohdan korkeusasemaa saa ylittää. Mahdolliset savupiiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.
1.8 Varsinais-Suomen liitto, Aluesuunnittelujaosto Ote pöytäkirjasta 1/2025 17.11.2025 § 6 Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen Varsinais- Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais- Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa: Kohta 11. Naantalin kaupunki: Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (471/1.10.2025)	• Lausunto merkitään tiedoksi

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Muistutus	Kaavoittajan vastine ja • palautteen huomioiminen kaavassa
2.1 Muistutus 1 Teen muistuksen Kultaranta resort hotellihankkeesta. Hanke on täysin kohtuuton ympäristön kannalta ja olisi toteutuessaan myös erittäin suuri maisemahaitta. Entinen puistoalue onkin saatu helposti muutettua rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Golfkenttä sopinee hyvin "viheralueeksi" ja muut alueet voidaan rakentaa täyteen. Kaupunki onkin hämmästyttävän myötämielinen resortin hankkeita kohtaan. Alueen asukkaat, vastuumuseo ja ely-keskus vastustavat hanketta. Korkealla mäen päällä oleva korkea hotelli näkyisi kauas ympäristöön kilometrien päähän. Tietoisesti ei pitäisi tuhota maisemaa joidenkin rahanahneuden takia. En usko, että hotelli tulisi myöskään kannattavaksi, kun Naantaliin ollaan rakentamassa toistakin hotellia kirkon viereen. Hotellikapasiteettia alkaa kohta olla jo muutenkin liikaa. Hotellioperaattoria on varmaan vaikea löytää, kun asiakkaita ei ole riittävästi, golfinpelaajat ei riitä asiakkaiksi. Jos hanke aiotaan kaikesta huolimatta "runnoa läpi", niin Resort pitäisi velvoittaa istuttamaan puustoa/metsää hotellin ympärille, vaikka tuskin sekään mitään auttaa. Kannatan vastuumuseon esitystä 2-kerroksisesta pienikokoisesta hotellista.	Hanke perustuu tehtyyn tarkasteluun hotellin taloudellisesta kannattavuudesta ja tavoitellusta ympärivuotisesta palvelutasosta, johon rakennuksen laajuus ja korkeus perustuvat. Tiivis ja korkea ratkaisu pyrkii jättämään hotellin ympärille tilaa myös säilytettävälle luonnonympäristölle. Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään mm. maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin. Maisemaselvityksessä on todettu, että hankkeen koosta huolimatta kaukomaisemassa hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Maisemavai- kutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto ja vastine siihen on esitetty tämän vuorovaikutusraportin kohdassa 1.5 ja Turun kaupungin museon lausunto ja vastine siihen on esitetty kohdassa 1.7. Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettyjä seikkoja on pyritty huomioimaan kaavassa tarkentamalla merkintöjä ja määräyksiä. Kaavamääräyksissä määrätään, että luonnonmukaisina säilyttävillä alueilla puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Alueella tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevia toimia. Tarkennetaan yleismääräystä, siten että puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee tarpeen mukaan täydentää kasvupaikalle ominaisella lajistolla näkösuojaksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

2.2

Muistutus 2

Uutta hotellia ollaan kaavatäsmennysten jälkeen edelleen toteuttamassa ahtaalle alueelle, joka on tällä hetkellä kaavoitettu virkistys- ja ulkoilutoiminnoille. Hanke on myös yleiskaavan vastainen.

Ympäristön rakennuskanta on pääosin asuinkäytössä ja se on korkeudeltaan 1-2 -kerroksista. Nyt tämän alueen keskelle kaavaillaan 7/8 kerrosta korkeaa ja laaja-runkoista rakennusta, joka sijoittuu ympäristöään korkeamman kallion laelle. Rakennus kohoaisi suunnitelmien mukaan 20-25 m ympäröivän metsän yläpuolelle ja tulisi näkymään kauas ympäristöön joka suunnalla ja rikkoisi ikävästi saaren vihreän silhuetin. Tällainen torni ei mielestämme sovellu saaristoon.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksissa on tuotu esiin ehdotus, että koko rakennusmassa siirrettäisiin tonttialueen pohjoisreunaan. Tämä olisi mahdollista, koska aiemmin suunnitelmassa olleet apurakennukset on jätetty pois. Pohjoispuolella olevaa harjoituskenttää se ei häiritsisi ja tällä tavoin Särkäsalmementien puolelle jäisi suojaksi enemmän kasvillisuutta ja puustoa ja rakennus ei olisi niin korostuneesti näkyvissä kylätien vieressä. Hankkeen puuhamiehet innostuivat itsekkin em. ehdotuksesta ja lupasivat viedä asiaa eteenpäin. Tästä syystä tämä vaihtoehto pitäisi tutkia vakavasti.

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

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen, täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäten paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualueen vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti. Voimassa oleva osayleiskaava poikkeaa maakuntakaavasta. Koska kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta, laadittiin kaavamuutoksen valmistelun tueksi yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon. Varsinais-Suomen liitto ei anna kaavan ehdotusvaiheesta lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakunta-kaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa, mikä on todettu tämän vuorovaikutusraportin kohdassa 1.8.

Maisemaselvityksessä on todettu, että hankkeen koosta huolimatta kaukomaisemassa hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Maisemavaiikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä.

Saadun palautteen perusteella on tutkittu mahdollisuutta siirtää hotellirakennusta pohjoiseen. Rakennuksen viitesuunnitelman mukainen sijainti on määrätynyt tehdyn ympäristöanalyysin ja korkomaailman mukaan. Hotellirakennuksen alimman kerroksen tilat on sijoitettu niin, että kallioalueen louhintaa tarvitaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen siirto pohjoiseen nostaisi sen korkeammalle maastossa ja lisäisi sen näkymistä maisemassa, mitä haluttiin minimoida. Viitesuunnitelmassa rakennuksen sijaintia on myös tarkasteltu suhteessa alueen olemassa olevaan arvokkaaseen puustoon siten, että puustoa ja asemakaavassa säilytettäväksi merkittyjä luontoalueita voidaan mahdollisimman paljon säästää.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Tuleva sisäänajotie ollaan perustamassa Särkäsalmentielle nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle ja se sivuaa lähimmän asunnon tonttirajaa. Tuleva liikennemelu, pöly ja hajut tulisivat muodostamaan merkittävän haitan koko asuinympäristölle.

Olemme useaan kertaan esittäneet, että tieyhteys hotellille tulisi rakentaa suoraan päätien eli Rymättylätien suunnasta. Tätä puoltaa mm. se, että Rymättylantieltä haarautuvalta Malantieltä on jo nyt rakennettu tieyhteys lyöntiharjoitusalueen reunaan. Jatkamalla tätä tietä runsas sata metriä eteenpäin saataisiin tieyhteys suoraan tulevan hotellin pysäköintialueelle. Tällä tavoin hotelliliikenteen aiheuttama häiriö olisi huomattavasti vähäisempi.

Hotelliliikenteen lisäys Rymättylätien nykyiseen liikennemäärään on vain prosenttien luokkaa, kun taas Särkäsalmentielle se olisi yli 100 %! Mielestämme rakentajan, Naantalien kaupungin ja ELY-keskuksen tulisi ottaa tämä näkökohta huomioon liikennesuunnittelussa.

Kaavaselostuksessa hotellin aiheuttamiin ”mahdollisiin” häiriöihin liittyen ympäröivää rakennuskantaa nimitetään lähinnä loma-asumuksiksi, mikä ei pidä lainkaan paikkaansa. Todellisuudessa lähes kaikki asunnot ovat vakituksessa käytössä, mikä on täysin eri asia.

Tämä vaikuttaa mielestämme vähättelyltä ja ylimieliseltä suhtautumiselta meille vakavaan asiaan.

Isokylän alueella, golfkentän reunalla sijaitsee kaupungin jätevesipumppaamo, joka aiheuttaa jatkuvasti hajuhaittaa ympäristöönsä. Kaupunki ei ole toistaiseksi onnistunut korjaamaan asiaa. Tulevan hotellikompleksin jätevedet johdettaisiin samaan pumppaamoon, mikä ei viene asiaa ainakaan parempaan suuntaan.

Rakentamisaika tulisi aiheuttamaan merkittävää häiriötä ympäristön asukkaille, sillä työmaaliikenne joudutaan johtamaan ahtaita reittejä pitkin aivan asutuksen

Rakennuksen mahdollinen siirto pohjoisemmaksi edellyttäisi tarkempaa suunnittelua. Sitä on mahdollista tutkia edelleen rakennussuunnitteluvaiheessa. Tämä on kaavassa mahdollistettu siirtämällä rakennusalan pohjoista rajaa noin 15–21 metriä pohjoisemmaksi. Samalla rakennusalan eteläpuolella olevaa luonnonmuokaisena säilytettävää alueen osaa on laajennettu 4 metriä pohjoiseen.

Tulevan sisäänajotien, Tiikadun, katualueen merkintää on tarkennettu. Katualueen ja asuinkiinteistöjen väliin tulee rakentaa melua ja liikenteen aiheuttamia häiriöitä vähentävä aita. Aidan tulee olla kaunis, ympäristöön ja maaston muotoihin sopiva, ja se on maisemoitava alueelle soveltuvin kasvein. Lisäksi ohjeellisen istutettavan alueen määräystä on tarkennettu seuraavasti, Alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa kadun maisemoimiseksi ja häiriöiden minimoimiseksi. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.

Hotellin rakentamisen ja toiminnan aikainen liikenne jakaantuu Kuostanon kiertoliittymän ja Porhon liittymän kautta. Jatkossa Luonnonmaan yleiskaavoituksen yhteydessä liikennejärjestelyjä kehitetään ja suunnitellaan tarpeiden ja olosuhteiden mukaan, jotta kulkuyhteydet pysyvät sujuvin ja turvallisina.

Voimassa olevassa asemakaavassa ympäröivä asutus on merkitty loma-asutuksen korttelialueeksi, minkä takia kaavahankkeen alkuvaiheessa on syntynyt virheellinen käsitys asutuksen luonteesta. Tämä on kaavan ehdotusvaiheessa korjattu. Mm. kaavan selostuksessa on nostettu esiin, että asuminen on vakituista. Asukkailta saatua palautteeseen on pyritty vastaamaan kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkentamalla.

Hotellihankkeella ei ole vaikutusta hajuhaittoihin alueella. Hajuhaitat johtuvat pitkästä viipymästä jätevesiverkostossa. Viipymän myötä jäteveteen muodostuu rikkivetyä, joka aiheuttaa hajua ympäristöön. Hajuhaitat muodostuvat jo tulevalta linjalta. Pumppaamon hajuhaittojen poistamiseksi on tehty useita korjaavia

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

sivuitse. Rakentaminen edellyttää myös paljon räjäytystyötä, jonka melu, värinä ja pöly tulee vaikuttamaan haitallisesti rakennettuun ympäristöön.

Kaikki ympäristön asunnot on varustettu maalämpöjärjestelmillä, mikä tarkoittaa sitä, että rakennusten piha-alueilla on kymmenittäin 150-250 m syviä lämpökaivoja, joiden kuuluu toimiakseen olla pohjaveden täyttämiä. On olemassa riski, että kallion louhinta ja räjäytykset muuttavat pohjavesien virtausta tyhjentäen nämä kaivot ja syntyy korjaamaton vahinko.

Hankkeen tavoitteiksi ilmoitettiin saaristomatkailun kehittäminen ja edistäminen kansainvälisesti ja kerrottiin, että se ei liity golf-liiketoimintaan. Ihmettelimme, miksi sitä ollaan kuitenkin sijoittamassa ahtaaseen tilaan golfkentän viereen, ellei sitten kyseessä ole tontin myynti hyvällä katteella ympäristöstä välittämättä. Tällaiselle hankkeelle on etsittävä paikka muualta, missä on riittävästi tilaa toteuttaa hanke 1-3 kerrosta korkeana, ettei se erotu häiritsevästi puuston yläpuolella. Myös Museovirasto on ottanut samanlaisen kannan hankkeen suhteen.

Mikäli esitetty kaavamuutos toteutetaan, on silti mahdollista, että hotellille ei onnistuta löytämään kiinnostunutta operaattoria. Tällaisessa tapauksessa tontin omistajalle tarjoutuisi mahdollisuus suhteellisesti pienemmällä kaavamuutoksella rakentaa samalle paikalle esim. saman kokoinen asuinrakennus, joka muodostaisi vastaavanlaisen ongelman ympäristölleen.

Hanketta ajava yhtiö on aikanaan markkinoinut aluetta, sen tontteja ja rakennuttamiaan asuntoja rauhallisena saaristoidyllinä. Nyt pelkäämme, että hanke tulee väistämättä vähentämään alueen viihtyisyyttä ja alentamaan kiinteistöjen arvoa.

toimenpiteitä, kuten aktiivihiiluodattimien ja rikkivetykeräyskaivon asentaminen.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisilla liikennejärjestelyillä ja niistä viestitään. Tavoitteena on, että hotelliin- teistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen rakentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää. Rakentamisaikainen liikenne suunnitellaan rakennustöiden yhteydessä siten, että siitä syntyy mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle.

Kaavasta on poistettu määräys, joka sallii toisen kellarikerroksen ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen, mikä vähentää mahdollisen louhinnan määrää merkittävästi. Kaavamääräyksiin on lisätty, että 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. Ennen rakentamisen aloitusta laaditaan pohjarakennussuunnitelma, jolla varmistetaan, ettei louhinnalla aiheuteta haittoja ympäristölle.

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

Tämä asemakaava mahdollistaa ainoastaan hotellin rakentamisen. Asemakaava ei mahdollista asuinrakentamista hotellitontille. Kultaranta Resort Oy:n 15.4.2024 kaupungille jättämään kaava-aloitteeseen liittyvä asuntorakentaminen ratkaistaan erillisessä kaavamuutoksessa.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

	Asemakaavan selostuksessa kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset, on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia laajempia vaikutuksia. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylätien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua. Hotellihanke muuttaa aluetta vahvistaen sen luonnetta asumisen, matkailu- ja virkistyspalveluiden alueena. Kaavassa on pyritty ottamaan huomioon ympäristön luontoarvojen säilyminen. Toiminnallisesti hotelli tukee alueen palveluita, millä voidaan nähdä olevan positiivinen vaikutus alueen arvoon.
2.3 Muistutus 3 Muistutus rakennushanketta ja kaavamuutosta vastaan Naantalin Kaupunginhallitukselle Suunnitteilla oleva hotelli pyritään sijoittamaan hyvin rajalliselle alueelle, joka on nykyisessä kaavassa merkitty ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Tällainen ratkaisu ei vastaa yleiskaavan linjauksia. Alueen rakennuskanta koostuu pääosin matalista, 1–2-kerroksisista asuinrakennuksista, ja nyt niiden keskelle suunnitellaan 7–8-kerroksista, leveärunkoista rakennusta alueen korkeimmalle kohdalle. Lundén Architecture Companyn laatiman maisemaselvityksen mukaan rakennus sijoittuisi korkealle kallioalueelle noin +31,0 metrin korkeustasolle, ja sen kattorakenteet kohoaisivat jopa +56,6–59,6 metrin korkeuteen merenpinnasta. Rakennus nousisi selvästi ympäröivän metsän ja rakennusten yläpuolelle, näkyisi kauas merelle ja mantereelle sekä muuttaisi saaren luonnonläheistä maisemakuvaa ja vihreää siluettia merkittävästi. Näin hallitsevan rakennusmassan sijoittelu ei sovi ympäröivään saaristoympäristöön.	Asemakaavan selostuksessa kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset, on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia laajempia vaikutuksia. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylätien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua. Maisemaselvityksessä on todettu, että hankkeen koosta huolimatta kaukomaisemassa hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Maisemavaiikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä. Maisemavaikutusten arvio on tehty viitesuunnitelma-aineistoon perustuen, jonka perusteella kaavassa on määritelty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (N2000- korkeusjärjestelmä) +63.00, jonka alle myös rakennuksen teknisten tilojen tulee sijoittua. Saadun palautteen perusteella on tutkittu mahdollisuutta siirtää hotellirakennusta pohjoiseen. Rakennuksen viitesuunnitelman mukainen sijainti on määrytynyt tehdyn ympäristöanalyysin ja korkomaailman mukaan. Hotellirakennuksen alimman kerroksen tilat on sijoitettu niin, että kallioalueen louhintaa tarvitaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen siirto pohjoiseen nostaisi sen korkeammalle maastossa ja lisäisi sen näkymistä maisemassa, mitä haluttiin minimoida. Viitesuunnitelmassa rakennuksen sijaintia on myös tarkasteltu suhteessa alueen

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Keskustelutilaisuuksissa on ehdotettu, että rakennus siirrettäisiin tontin pohjoiseen osaan. Tämä olisi nyt mahdollista, kun aiemmin suunnitelmassa olleista lisärakennuksista on luovuttu. Pohjoisreunassa rakennus ei häiritsisi viereistä harjoituskenttää, ja samalla Särkäsalmementien puolelle jäisi enemmän puustoa näkösuojaksi. Tämä vähentäisi rakennuksen visuaalista vaikutusta kylätieltä katsottuna. Hankeosapuolilta itseltään on tullut myönteisiä kommentteja tähän vaihtoehtoon, ja siksi pidämme tärkeänä, että sitä tutkitaan todellisena vaihtoehtona, ei vain mainintana.

Suunnitelman mukaan hotellille johtava tie on tarkoitus linjata Särkäsalmementieltä nykyisen kevyenliikenteenväylän kohdalta, mikä kulkisi aivan lähimmän asuintontin rajalla. Tämä toisi alueelle – ja erityisesti rajalla asuville – lisää liikennemelua, pölyä, hajuja ja muita liikennehaittoja aivan asukkaiden pihojen tuntumaan. Olemme useasti esittäneet, että yhteys tulisi toteuttaa suoraan Rymättylantieltä, jossa nykyistä tietä jatkamalla saataisiin suora kulkuyhteys hotellin pysäköintialueelle. Tällöin lisäliikenne kuormittaisi pääväylää vain vähän, kun taas Särkäsalmentielle liikennemäärät kasvaisivat moninkertaisiksi. Näin ollen rakentajan, kaupungin ja ELY-keskuksen tulisi tarkastella tätä liikennesuunnittelussa vakavasti.

Kaavaselostuksessa alueen asuinrakennuksia kutsutaan pääosin loma-asunnoiksi, mikä ei pidä paikkaansa. Suurin osa asunnoista on vakituksessa käytössä. Tällainen virheellinen tilannekuva vähättelee hankkeen todellisia vaikutuksia pysyville asukkaille.

Rakennusaika aiheuttaisi merkittävää haittaa: työmaaliikenne kulkisi kapeiden teiden kautta asuinalueen keskeltä, ja räjäytykset todennäköisesti vaikuttaisivat melun, pölyn ja värinän lisäksi myös pohjavesiin. Alueen kiinteistöissä on maalämpöjärjestelmiä, jotka perustuvat veden täyttämiin lämpökaivoihin. Kallion louhinta voi merkittävästi muuttaa pohjaveden virtausta ja tasoa, mikä voi pahimmillaan tyhjentää kaivot ja vaarantaa järjestelmien pysyvän toimivuuden.

olemassa olevaan arvokkaaseen puustoon siten, että puustoa ja asemakaavassa säilytettäväksi merkittyjä luontoalueita voidaan mahdollisimman paljon säästää. Rakennuksen mahdollinen siirto pohjoisemmaksi edellyttäisi tarkempaa suunnittelua. Sitä on mahdollista tutkia edelleen rakennussuunnitteluvaiheessa. Tämä on kaavassa mahdollistettu siirtämällä rakennusalan pohjoista rajaa noin 15–21 metriä pohjoisemmaksi. Samalla rakennusalan eteläpuolella olevaa luonnonmuokaisena säilytettävää alueen osaa on laajennettu 4 metriä pohjoiseen.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueetta ympäröivä asutus on merkitty loma-asutuksen korttelialueeksi, minkä takia kaavahankkeen alkuvaiheessa on syntynyt virheellinen käsitys asutuksen luonteesta. Tämä on kaavan ehdotusvaiheessa korjattu. Mm. kaavan selostuksessa on nostettu esiin, että asuminen on vakituista. Asukkailta saatua palautteeseen on pyritty vastaamaan kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkentamalla.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisuusliikennejärjestelyillä 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. Rakentamisaikainen liikenne suunnitellaan rakennustöiden yhteydessä siten, että siitä syntyy mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle.

Kaavasta on poistettu määräys, joka sallii toisen kellarikerroksen ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen, mikä vähentää mahdollisen louhinnan määrää merkittävästi. Kaavamääräyksiin on lisätty, että louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin. Ennen rakentamisen aloitusta laaditaan pohjarakennussuunnitelma, jolla varmistetaan, ettei louhinnalla aiheuteta haittoja ympäristölle. Maaperätutkimuksella varmistetaan, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Hankkeen perusteluina on esitetty saaristomatkailun kehittäminen, mutta ihmettelemme, miksi hotelli on silti sijoitettu hyvin pieneen ja herkkään ympäristöön golfkentän viereen. Jos tavoitteena ei ole golfliiketoiminnan tukeminen, sopivampi paikka olisi sellainen, jossa hotelli voitaisiin rakentaa matalampana ja maisemaan paremmin sulautuvana – esimerkiksi 1–3-kerroksisena. Myös Museovirasto on yleisellä tasolla todennut, että kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten mittakaavan ja sijoittelun tulee soveltua maisemaan.

Lisäksi on huomattava, että hankkeella ei tällä hetkellä ole esittää varmistettua hotellin operaattoria, toteuttamiskelpoista liiketoimintasuunnitelmaa eikä selvityksiä toiminnan pitkäaikaisista edellytyksistä. Tämä herättää perusteltuja kysymyksiä hankkeen realistisuudesta. Tilinpäätöstietojen perusteella hankkeeseen liittyvien yhtiöiden (Kultaranta Resort Oy, Kultaranta Green Village Oy ja Seurustelusalonki 1899 Oy) taloudellinen tilanne ei ole kannattavalla pohjalla. Kun otetaan huomioon hankkeeseen liittyvien yhtiöiden nykyinen taloudellinen ja toiminnallinen epävarmuus, voidaan myös perustellusti arvioida, että hotellille olisi näillä lähtökohdilla vaikea löytää uskottavaa ja sitoutunutta operaattoria. Tämän perusteella ei voida olettaa, että hanke toisi alueelle merkittäviä taloudellisia hyötyjä tai verotuloja lähitulevaisuudessa. On myös huomioitava, että mikäli hotellille ei löydy operaattoria, tontin omistajalla on mahdollisuus hakea vähäistä kaavamuutosta ja toteuttaa samalle paikalle laaja asuinrakennus. Tämä johtaisi samoihin maisemallisiin ja ympäristöllisiin haittoihin, mutta ilman matkailullisia hyötyjä, joilla hanketta tällä hetkellä perustellaan.

Alueen asukkaina olemme mahdollisesti tulevan hotellin välittömiä naapureita. Hanketta ajava taho on aikanaan markkinoinut aluetta rauhallisena, luonnonläheisenä saaristoasuinympäristönä. Nyt pelkona on, että suunniteltu hotelli heikentäisi viihtyisyyttä, aiheuttaisi lisää liikenne- ja meluhaittoja, eikä nosta kiinteistöjemme arvoa.

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

Kaavamuutoksen hakijan konsortiossa on yksi maailman suurimmista rakennus- ja infrastruktuuriyrityksistä, jolla on vahva osaaminen hotelli- ja matkailuhankkeiden toteutuksesta eri puolilla Eurooppaa. Yhtiöllä on laajat verkostot kansainvälisten hotellibrändien ja operaattoreiden suuntaan, joita hyödynnetään parhaillaan operaattorivalinnassa. Valinnan aikataulu linkittyy asemakaavan etene-miseen, koska toimijat eivät sitoudu kohteisiin ilman maankäytön varmuutta.

Kyseessä ei ole tontin arvonnousuun tähtäävä spekulatiivinen kaavamuutos, vaan konkreettinen matkailuinvestointi, jota viedään eteenpäin yhteistyössä kansainvälisesti merkittävän tahon kanssa. Hotellin toimintaedellytykset on arvi-oitu osana laajaa Markkina- ja kannattavuusselvitystä.

Kultaranta Resort Oy:llä on vahva luottoluokitus. Kultaranta Resort Oy:n Asiakas-tiedon Rating Alfa 18.11.2025 on AA+, mikä on toiseksi paras mahdollinen luot-toluokka. Se kertoo yhtiön hyvästä maksukyvyystä ja taloudellisesta vakaudesta suhteessa toimialaan.

Tämä asemakaava mahdollistaa ainoastaan hotellin rakentamisen. Asemakaava ei mahdollista asuinrakentamista hotellitontille Kultaranta Resort Oy:n 15.4.2024 kaupungille jättämään kaava-aloitteeseen liittyvä asuntorakentami-nen ratkaistaan erillisessä kaavamuutoksessa.

Hotellihanke muuttaa aluetta vahvistaen sen luonnetta asumisen, matkailun ja virkistyspalveluiden alueena. Kaavassa on pyritty ottamaan huomioon myös ympäristön luontoarvojen säilyminen. Toiminnallisesti hotelli tukee alueen palve-luita, minkä voidaan nähdä nostavan alueen arvoa.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Koska alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, pidämme välttämättömänä, että Museovirastolta tai alueelliselta museoviranomaiselta pyydetään lausunto hotellihankkeen vaikutuksista kulttuuri- ja maisemaympäristöön ja että tämä lausunto esitellään julkisesti ennen kaavan jatkokäsittelyä.	Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa. Turun kaupungin museon lausunto ja vastine lausuntoon löytyy tämän vuorovaikutusraportin kohdasta 1.7.
2.4 Muistutus 4 Me allekirjoittaneet Asunto Oy Naantalin Kultasormi 1:n osakkaat toteamme, että esitetty asemakaavamuutos eroaa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa suojeltavaksi merkityn rakennetun ympäristön kokonaisuudesta. Suunnittelualan keskeisenä osana oleva Isokylän kartano on merkitty muinaisjäänösrekisteriin kiinteäksi muinaisjäänökseksi keskiaikaisena asuinpaikkana. Suunnittelualueella sijaitsee Kultaranta Resortin toimintoja palvelevia uusia rakennuksia sekä kartanon rakennukset. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuinrakennuksia (jotka ovat asunto-osakeyhtiöitä tai omakotitaloja eivätkä liity Kultaranta Resortin toimintoihin) sekä jo rakennetut hotellirakennukset. Maakuntakaavan määräyksen mukaan alueen kehittäminen, suunnittelu ja laajennuksen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja sopia yhteen taajamakuvalle ominaispiirteisiin. Suunnittelualueelle uuden hotellialueen rakentaminen muodostaisi yhdessä jo olemassa olevan kolmen hotellirakennuksen kanssa erittäin massiivisen hotellikeskittymän. Alueen luonne pientalovaltaisena alueena muuttuisi. Kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön ominaispiirteet, joita massiivinen hotellirakennus ei huomioi.	• Muistutus merkitään tiedoksi. Kiitos jättämästänne muistutuksesta. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäten paikallisia palveluita ja työpaikkoja. Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualan vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti. Varsinais-Suomen liitto ei anna kaavan ehdotusvaiheesta lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa, mikä on todettu tämän vuorovaikutusraportin kohdassa 1.8. Kaavassa annetaan määräyksiä korkealautuisesta arkkitehtuurista ja rakentamisen maisemaan sopeuttamisen keinoista. Maisema-vaikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Kulkusuunnittelualueeseen kuuluvalla golfiin lyöntiharjoittelualueella ja osa siellä nyt olevista autoparkkipaikoista ovat Asunto Oy Naantalin Kultasormi 1:n omistamalla kiinteistöllä. Tästä on 28.1.2008 laadittu rasitesopimus Kultaranta Golf Oy:n kanssa. Suunnittelualueen liikennejärjestelyt eivät riittävällä tasolla huomioi kasvavaa liikennemäärää. Liikenne tulee ohjata liikennemäärältään suurempaan ja turvallisempaan Rymättylätien kautta. Suunniteltu hotellirakennus tulisi haittaamaan ja muuttamaan yhtiöemme asumista merkittävästi kaikilla asumiseen liittyvillä osa-alueilla. Ylläolevaan viitaten asemakaavamuutoksesta tulee luopua.	Rasite merkitään tiedoksi. Hotellin rakentamisen ja toiminnan aikainen liikenne jakaantuu Kuostanon kiertoliittymän ja Porhon liittymän kautta. Jatkossa Luonnonmaan yleiskaavoituksen yhteydessä liikennejärjestelyjä kehitetään ja suunnitellaan tarpeiden ja olosuhteiden mukaan, jotta kulkuyhteydet pysyvät sujuvina ja turvallisina. Asemakaavan selostuksessa kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset, on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia laajempia vaikutuksia. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylätien molemmiin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua. Hotellihanke muuttaa aluetta vahvistaen sen luonnetta asumisen, matkailu- ja virkistyspalveluiden alueena. Kaavassa on pyritty ottamaan huomioon ympäristön luontoarvojen säilyminen. Toiminnallisesti hotelli tukee alueen palveluita ja tämän myötä voi myös nostaa alueen arvoa.
2.5 Muistutus 5 Uutta hotellia ollaan kaavatäsmennysten jälkeen edelleen toteuttamassa erittäin ahtaalle alueelle, joka on tällä hetkellä kaavoitettu virkistys- ja ulkoilutoiminnoille. Toivoisimme, että huomioisitte kaavassa alueella jo ennestään asuvat asukkaat ja hotellihankkeen kokoa sekä sijaintia ja kulkua tarkasteltaisiin kriittisesti.	Saadun palautteen perusteella on tutkittu mahdollisuutta siirtää hotellirakennusta pohjoiseen. Rakennuksen viitesuunnitelman mukainen sijainti on määrätynyt tehdyn ympäristöanalyysin ja korkomaailman mukaan. Hotellirakennuksen alimman kerroksen tilat on sijoitettu niin, että kallioalueen louhintaa tarvitaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen siirto pohjoiseen nostaisi sen korkeammalle maastossa ja lisäisi sen näkymistä maisemassa, mitä haluttiin minimoida. Viitesuunnitelmassa rakennuksen sijaintia on myös tarkasteltu suhteessa alueen olemassa olevaan arvokkaaseen puustoon siten, että puustoa ja säilytettäväksi

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksissa on tuotu esiin ehdotus, että koko rakennusmassa siirrettäisiin tonttialueen pohjois reunaan. Tämä olisi mahdollista, koska aiemmin suunnitelmassa olleet apurakennukset on jätetty pois. Pohjoispuolella olevaa harjoituskenttää se ei häiritsisi ja tällä tavoin Särkäsalmementien puolelle jäisi suojaksi enemmän kasvillisuutta ja puustoa ja rakennus ei olisi niin korostuneesti näkyvissä kylätien vieressä.

Tuleva sisäänajotie tullaan tekemään Särkäsalmementieltä nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle ja se sivuaa lähimmän asunnon tonttirajaa. Tuleva liikennemelu, pöly ja hajut tulisivat muodostamaan merkittävän haitan koko asuin ympäristölle. Lisäksi jo nyt tukkoinen kulku tulee vielä ahtaammaksi.

Useat eri tahot ovat esittäneet, että tieyhteys hotellille tulisi rakentaa suoraan pää tien eli Rymättylängtien suunnasta. Tätä puoltaa mm. se, että Rymättylängtieltä haarautuvalta Malantieltä on jo nyt rakennettu tieyhteys lyöntiharjoitusalueen reunaan. Jatkamalla tätä tietä eteenpäin saataisiin tieyhteys suoraan tulevan hotellin pysäköintialueelle. Tällä tavoin hotelliliikenteen aiheuttama häiriö olisi huomattavasti vähäisempi ja käynti hotellille turvallisempi sekä jouhevampi.

Hotelliliikenteen lisäys Rymättylängtien nykyiseen liikennemäärään on vain prosenttien luokkaa, kun taas Särkäsalmementielle se olisi yli 100 %. Mielestämme rakentajan, Naantalien kaupungin ja ELY-keskuksen tulisi ottaa tämä näkökohta huomioon liikennesuunnittelussa.

Kaavaselostuksessa hotellin aiheuttamiin ”mahdollisiin” häiriöihin liittyen ympäröivää rakennuskantaa nimitetään lähinnä loma-asumuksiksi, mikä ei pidä paikkaansa. Todellisuudessa lähes kaikki asunnot ovat vakituksessa käytössä, mikä on täysin eriasia. Vain Resortin luhtihotelli on loma-asuntoja ja muut ympärillä olevat pari- ja rivitalot ovat vakituksessa asumiskäytössä.

Rakentamisaika tulisi aiheuttamaan merkittävää häiriötä ympäristön asukkaille, sillä työmaaliikenne joudutaan johtamaan ahtaita reittejä pitkin aivan asutuksen sivuitse. Edelleen pyydämme miettimään ja selvittämään miten rakennusaikainen

merkittyjä luontoalueita voidaan mahdollisimman paljon säästää. Rakennuksen mahdollinen siirto pohjoisemmaksi edellyttäisi tarkempaa suunnittelua. Sitä on mahdollista tutkia edelleen rakennussuunnitteluvaiheessa. Tämä on kaavassa mahdollistettu siirtämällä rakennusalan pohjoista rajaa noin 15–21 metriä pohjoisemmaksi. Samalla rakennusalan eteläpuolella olevaa luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa on laajennettu 4 metriä pohjoiseen.

Tulevan sisäänajotien, Tiikadun, katualueen merkintää on tarkennettu. Katualueen ja asuinkiinteistöjen väliin tulee rakentaa melua ja liikenteen aiheuttamia häiriöitä vähentävä aita. Aidan tulee olla kaunis, ympäristöön ja maaston muotoihin sopiva, ja se on maisemoitava alueelle soveltuvin kasvein. Lisäksi ohjeellisen istutettavan alueen määräystä on tarkennettu seuraavasti, Alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa kadun maisemoimiseksi ja häiriöiden minimoimiseksi. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.

Hotellin rakentamisen ja toiminnan aikainen liikenne jakaantuu Kuostanon kiertoliittymän ja Porhon liittymän kautta. Jatkossa Luonnonmaan yleiskaavoituksen yhteydessä liikennejärjestelyjä kehitetään ja suunnitellaan tarpeiden ja olosuhteiden mukaan, jotta kulkuyhteydet pysyvät sujuvina ja turvallisina.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualuetta ympäröivä asutus on merkitty loma-asutuksen korttelialueeksi, minkä takia kaavahankkeen alkuvaiheessa on syntynyt virheellinen käsitys asutuksen luonteesta. Tämä on kaavan ehdotusvaiheessa korjattu. Mm. kaavan selostuksessa on nostettu esiin, että asuminen on vakituista. Asukkailta saatua palautteeseen on pyritty vastaamaan kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkentamalla.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla turvallisilla liikennejärjestelyillä, joista viestitään. Tavoitteena on, että hotellikiin-

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

työmaaliikenne sijoitettaisiin sujuvammin suoraan Rymättyläntieltä Melantien kautta työmaalle. Huomoitavaa on myös, että kaikki ympäristön asunnot on varustettu maalämpöjärjestelmillä, mikä tarkoittaa sitä, että rakennusten piha-alueilla on kymmenittäin 150-250m syviä lämpökaivoja, joiden kuuluu toimiakseen olla pohjaveden täyttämiä. On olemassa riski, että kallion louhinta ja räjäytykset muuttavat pohjavesien virtausta tyhjentäen nämä kaivot ja syntyy korjaamaton vahinko.	teistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen rakentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää. Kaavasta on poistettu määräys, joka sallii toisen kellarikerroksen ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen, mikä vähentää mahdollisen louhinnan määrää merkittävästi. Kaavamääräyksiin on lisätty, että louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin. Ennen rakentamisen aloitusta laaditaan pohjarakentamissuunnitelma, jolla varmistetaan, että louhinnalla ei aiheuteta haittoja ympäristölle. Maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.
2.6 Muistutus 6 NAANTALIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE: Esitämme täten Naantalin kaupunginhallitukselle muistutuksemme asemakaavan muutoksesta koskien kaavaa Kultaranta Resort Hotelli, tunnus: Ak-383, jossa luonnontilainen virkistys- ja ulkoilualue esitetään muutettavaksi hotelli- ja kylpylärakentamisen alueeksi. Hanke herättää huolta yleiskaavan vastaisuudessaan, negatiivisesta vaikutuksesta alueen yleiseen kuvaan ja ilmeeseen, alueen ympäristöarvoihin ja asukkaiden elinympäristön viihtyvyyteen sekä vaikutuksiin	Hotelli- ja hyvinvointikeskus kehittää alueen ympärivuotista matkailu- ja virkistystoimintaa ja elinkeinoja, maakuntakaavassa suunnittelualueen vieressä sijaitsevan matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kohdealueen tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäten paikallisia palveluita ja työpaikkoja. 1. alueen virkistyskäyttö Tarkoituksena on matkailupalveluiden keskittäminen ja synergiaetu. Hotelli tarjoaa palveluita myös golfaajille ja tarjoaa mahdollisuuden golfmatkailuun, sekä

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

elinkeinoelämälle. Vastustamme suunnitelmaa ja vaadimme, että kaavamuutos hy-
lätään seuraavin perustein:

1. Suunnitelma heikentää alueen virkistyskäyttöä

Kyseinen alue on tällä hetkellä luonnontilainen, hiljainen ja helposti saavutettava virkistysalue, jolla on merkittävä arvo niin paikallisille asukkaille kuin matkailijoille. Kaavamuutoksen seurauksena Luonnonmaan alueen - nimensä mukainen - luontainen virkistysarvo menetettäisiin pysyvästi. Samalla tu-
hotaan saaristoa pala kerralla, jolloin saaristo menettää vetovoimansa, perinteik-
kään identiteetin ja lopulta arvonsa. Aluetta käytetään jatkuvasti ulkoiluun ja luon-
toliikuntaan, johon se on myös yleiskaavassa varattu. Hotelli- ja kylpylärakentami-
nen sulkee osan alueesta pois yleisestä käytöstä, lisää liikennettä, melua ja muut-
taa alueen luonteen täysin, myös rakennusmassan korkean ja suuren kokonsa joh-
dosta. Tämä ei ole lainsäädännön ja hyvän kaavoituksen peritteet huomioiden mil-
lään tavoin perusteltavissa.

2. Suunnitelma on maisema-arvojen vastainen

Itse kaavaselvityksessäkin alue on todettu paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, mikä edellyttää erityistä varovaisuutta uudisrakentamisessa ja johon näin ollen ei sovi suuri rakennusmassa. Tästä huolimatta esitetään asema-
kaavaa muutettavaksi siten, että se sallii rakennettavaksi mittakaavaltaan täysin
ympäristöön sopimattoman 7- kerroksisen hotellin, joka dominoi merkittävästi
maisemaa ja muuttaa sen luonteen pysyvästi. Rakennusmassaa ei voi kilpailla kir-
kon dominanssiaseman kanssa, joka on Naantalin kaupungin historian ja sen kehiti-
tymisen kannalta kaupungin merkityksellisin rakennus.

Maisemaselvityksenkin mukaan:

- lähimaisema muuttuisi huomattavasti;
- rakennusmassa olisi mittakaavaltaan poikkeava; ja
- alueen maisemarakenteen arvojen heikentyminen olisi merkittävää.

tarjoaa palveluita koko alueen asukkaille. Osa hotellin kokonaisuutta ovat luon-
toon, saaristoon ja urheiluun liittyvät aktiviteetit.

Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että kaavaan merkityn ohjeellisen ulkoilu-
reitin oltava yleistä virkistyskäyttöä palveleva. Kaavan määräyksiin ja säilyttämi-
seen velvoittavin merkinnöin on myös pyritty turvaamaan alueen luontoarvoja.

2. maiseman arvot

Kaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio,
kuten muistutuksessa todetaan. Maisemaselvityksessä on todettu, että hank-
keen koosta huolimatta kaukomaisemassa hankkeen vaikutus on vähäinen pit-
kien etäisyyksien vuoksi. Maisema-vaikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosi-
tuksia on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavassa annetaan määräyksiä korkea-
laatuisesta arkkitehtuurista ja rakentamisen maisemaan sopeuttamisen kei-
noista.

Etäisyys asemakaavan rakennuspaikalta Naantalin kirkolle on yli 3,8 km.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

On siten täysin kestäväntöytä muuttaa asemakaavaa edelläkuvatut maisemaselvityksen huomioiden ohittaen, joka on jo yksistään hyvän kaavituksen periaatteiden vastaista.

3. Kaavamuutos on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa

Voimassaoleva asemakaava osoittaa alueen ulkoilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VUP), joka tulee säilyttää puistomaisena ja luonnontilaisena.

Lisäksi Luonnonmaan ja Lapilan osayleiskaava osoittaa saman alueen virkistysalueeksi. Kaavamuutos, joka muuttaa alueen hotelli- ja kylpyläkäyttöön:

- ei ole osayleiskaavan mukainen, koska alue on osayleiskaavassa varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön; ja
- se on siten täysin kaavahierarkian vastainen; ja
- kaavamuutokselle ei ole esitetty minkäänlaisia sellaisia painavia perusteita, joiden johdosta olisi hyväksyttävää, että virkistysalue voitaisiin pysyvästi uhrata ympäristöönsä soveltumattoman rakennusmassan käyttöön.

Lisäksi asemakaavamuutos ei sopeudu alueen luontoarvoihin, koska alue on osayleiskaavassa varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön.

Toteammekin, että yleiskaavan mukaiset tavoitteet eivät toteudu miltei osin ja asemakaavan muutosta ei voi tehdä yleiskaavan vastaisesti, koska tällöin kaavamuutos on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastainen mm. seuraavilta osin:

MRL 32 § (Kaavahierarkia)

Alempiasteinen kaava ei saa olla ristiriidassa ylemmän kaavan kanssa.

MRL 42 §

Asemakaavaa laadittaessa on noudatettava yleiskaavaa.

MRL 54 §

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaava siten, että asemakaava edistää yleiskaavan toteutumista.

3. kaavatilanne

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

Voimassa oleva osayleiskaava poikkeaa maakuntakaavasta. Koska kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta, kaavamuutoksen valmistelun tueksi on laadittu riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon. Luonnonmaa on muuttuvan maankäytön aluetta ja Luonnonmaan osayleiskaavatyön osalta yleiskaavatyö on käynnistymässä.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on rakentamista koskevalta osaltaan korvattu uudella rakentamislaki 1.1.2025 alkaen, ja jäljelle jäävää osaa kutsutaan alueidenkäyttölaki.

**Alueidenkäyttölaki:
32 §**

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe**4. Rakennusmassa ja mittakaava ovat myös ympäristöön soveltumattomia**

Alueen rakennettu ympäristö on tällä hetkellä pientä ja matalaa, enintään 2-kerroksista pientalorakennuskantaa, jonka lisäksi alueen korkein rakennus on 3-kerroksinen golf-klubirakennus. Suunniteltu 7-kerroksinen hotelli poikkeaa näin siis sekä korkeudeltaan että massaltaan merkittävästi alueen muusta rakentamisesta. Tällainen rakennusmassa ei ole kohtuudelle mitenkään sovitettavissa ympäröivään maisemaan. Hotellirakennus on liian massiivinen ja se näkyy aina presidentin kesä-asunnon Kultarannan torniin, Naantalin kirkon torniin sekä Kuparivuoren kallioille. Näin korkeana rakennuksena se haastaa Naantalin kirkon dominanssiasemaa, joka yksiselitteisesti ei ole mahdollista, kuten edellä olemme todenneetkin.

5. Vaikutusarviot

Kaavaselostuksessa mainitaan keskeisten arvioitavien vaikutusten joukossa vaikutukset elinkeinoelämään, työllisyyteen ja kuntatalouteen. Kaavahankkeessa ei kuitenkaan ole lainkaan selvitetty vaikutuksia mm. nykyiseen Naantalin matkailuelinkeinoon. Tämä puute herättää kysymyksen siitä, onko kaavamuutos tehty riittävän kattavien vaikutusarvioiden pohjalta Naantalin nykyiseen matkailuelinkeinoon. Asemakaavan muutos ja suunniteltu hotellihanke ei myös ota huomioon laadittua Maisema- ja vaikutusarviointia.

6. Yhteenveto

Toivomme, että Naantalin kaupunki huomioi edellä mainitut huomiot asemakaavamuutoksen jatkokäsittelyssä ja harkinnassa sen eteenpäinviemisessä sekä sen muodossa. On olennaista varmistaa, että asemakaavan muutoksella ei tuhota pysyvästi alueen luontoarvoja virkistys- ja luo-n-toalueena ja asukkaiden hyvinvointia sekä elinkeinoelämää unohtamatta. Asemakaavan muutoksessa Naantalin kaupungin tulee noudattaa MRL:n mukaisesti yleiskaavan mukaisia määräyksiä, jotta kaavahierarkia toteutuu.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen täydentämällä taajamatoimintojen alueella nykyistä yhdyskuntarakennetta ja lisäten paikallisia palveluita ja työpaikkoja.

42 § ja 54 §

Luonnonmaa on muuttuvan maankäytön aluetta ja Luonnonmaan osayleiskaavatyön osalta yleiskaavan päivitys on käynnistetty.

Alueidenkäyttölain 54§ säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista. Koska kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta, on kaavamuutoksen valmistelun tueksi laadittu riittävät alueidenkäyttölain 42§ mukaiset yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut.

4. Rakennuksen arkkitehtuuri ja ympäristöön sovittaminen.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio, kuten muistutuksessa todetaan. Laaditussa selvityksessä todetaan, että viite-suunnitelmassa esitetyn rakennuksen taittuva massa ja polveileva kattomuoto sovittaa suuren rakennusmassan paremmin niin kaukomaiseman siluettiin kuin lähimaiseman näkymiin. Maisema-vaikutusten arvioinnissa esiin suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavassa annetaan määräyksiä korkealaatuisesta arkkitehtuurista ja rakentamisen maisemaan sopeuttamisen keinoista.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

VAATIMUS Edellä esitetyillä perusteilla vaadimme, että asemakaavan muutosehdotus koskien kaavaa Kultaranta Resort Hotelli, tunnus: Ak-383, hylätään seuraavin perustein: 1. Se heikentää alueen virkistys- ja luontoarvoja; ja 2. Se muuttaa paikallisesti arvokkaan maisema-alueen peruuttamattomalla tavalla; ja 3. Se on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa; ja 4. Se ei täytä hyvän kaavoituksen veloitetta ja yleisen edun turvaamisesta; ja 5. Siinä ei ole tehty kattavia vaikutusarvioita Naantalin nykyiseen matkailuelinkeinoon eikä ole otettu huomioon Maisema- ja vaikutusarviointia.	5. Vaikutusarviot Selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksista matkailupalveluihin seuraavasti: Uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tuo merkittävän vaikutuksen Luonnonmaan ja Naantalin seudun matkailupalvelutason kasvamiseen. Hanke tuo myös lisää työpaikkoja.
2.7 Muistutus 7 Useimmissa tapauksissa kun kaavasta valitetaan syynä on se, että jo valmiiksi rakennetulle alueelle halutaan synnyttää kaavamuutoksella uusi hanke. Siitä tässä Kultaranta Resortin hankkeessakin on kysymys. Erityisen poikkeavaa tässä hankkeessa on sen massiivinen koko sijoitettuna kokoonsa nähden poikkeuksellisen pienelle ja tuota puistometsää lukuunottamatta täyteen rakennetulle omakotialueelle. Mielestäni suunniteltu suurhotelli on kaikkien nyt alueella asuvien ja sille nykyisen asemakaavan perusteella asettuneiden sekä investoineiden asukkaiden etujen vastainen. Alueella jonka keskelle suurhotellia suunnitellaan on hyvin pieni. Sillä asuu vain n. 30 taloutta. Nämä taloudet ovat kuitenkin investoineet koteihinsa 12 viime vuoden aikana noin 12 milj. euroa. Nyt Kultaranta Resort on rahastamassa toimilaan ko. aluetta toiseen kertaan sillä pääosin asuvien ihmisten tahdon ja etujen vastaisesti.	Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättylängtien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua. Hotellihanke muuttaa aluetta vahvistaen sen luonnetta asumisen, matkailu- ja virkistyspalveluiden alueena. Tarkoituksena on matkailupalveluiden keskittäminen ja synergiaetu. Hotelli tarjoaa palveluita myös golfaajille sekä koko alueen asukkaille. Osa hotellin kokonaisuutta ovat luontoon- ja urheiluun liittyvät aktiviteetit. Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että kaavaan merkityn ohjeellisen ulkoilureitin on oltava yleistä virkistyskäyttöä palveleva. Kaavan määräysin ja säilyttämiseen velvoittavin merkinnöin on myös pyritty turvaamaan alueen luontoarvoja. Hotellihankkeella ei ole vaikutusta hajuhaittoihin alueella. Hajuhaitat johtuvat pitkästä viipymästä jätevesiverkostossa. Viipymän myötä jäteveteen muodostuu

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Alueen ainoa puistometsä, noin 4 ha (kaavassa 6.6 ha, alueesta jo lähes puolet on Golf kenttää) jäisi jättimäisen hotellihankkeen alle. Alueelle ei jäisi rakentamisen toteutuessa lainkaan hoidettua puistoa tai luonnon mukaista metsää ulkoiluun. Ai-noastaan Golf kenttä jonka käyttö kesäaikaan on maksullista.

Jos jättimäinen hotellihanke rakentuisi keskelle jo täyteen rakennettua rauhallista omakotialuetta se vaikuttaisi merkittävästi koko valmiin asuntoalueen rauhaan ja viihtyisyyteen ja koko luonne muuttuisi täysin. Tällaista 7 / 24 tuntia toiminnassa olevaa viihdekeskusta ei alueella nyt asuvat tietojeni mukaan naapurikseen halua.

Jos rakentaminen toteutuisi se aiheuttaisi alueelle n. 2 vuoden melu, pöly ja ras-kaan liikenteen haitat. Rakentamisessa sinänsä normaalia mutta ei tällaisessa ym-päristössä jossa se tulee asukkaille yllätyksenä. Yhtenä isona ongelmana on Särkän-salmen tien reunassa oleva jätevesien pumppaamo joka aiheuttaa varsinkin kesäi-sin voimakasta hajuhaittaa. Hotellin jätevedet ohjattaisiin tähän samaan pumppaa-moon. Kaupungin teknisen johtajan mukaan se ei tulisi lisäämään hajuhaittaa. Ho-telin asiakkaat tuottaisivat tämän mukaan siis hajutonta eritettä.

Alustavien tietojen mukaan kunnallistekniikka, sähkö, vesi ja viemäri tuotaisiin pumppaamolle Särkäsalmien tien laitaa pitkin. Kanava joudutaan louhimaan kalli-oon. Jos kanava louhitaan kevyen liikenteen väylän alle se ei aiheuta puiden kaata-mista ja maisema = luonto säilyisi muuttumattomana. Jos ei niin, niini suuri määrä puita jouduttaisiin kaatamaan ja maisema muuttuisi oleellisesti.

As.Oy Naantalin Kultasormi 165 ja As.Oy Naantalin Kultasormi 124 paritaloyhtiöt = 22 huoneistoa on rakennettu **rinnetontille louhoksen päälle**. Noin 100 - 150 met-riä räjäytettävästä kanaalista. On suuri vaara, että rakennuksille räjäytystöiden joh-dosta aiheutuu vaurioita.

mahhan

Suurin ihmetykseni aihe on kuitenkin se, että kyseisenlaista hotellia näihin olo-suhteisiin edes suunnitellaan. Sillä ei ole mitään menestymisen mahdollisuuksia. Alueella on ollut jo 12 vuotta n. 50 huoneen hotelli joka 8 kuukautta vuodesta on

rikkivetyä, joka aiheuttaa hajua ympäristöön. Hajuhaitat muodostuvat jo tule-valta linjalta. Pumppaamon hajuhaittojen poistamiseksi on tehty useita korjaavia toimenpiteitä, kuten aktiivihilisuodattimien ja rikkivetykeräyskaivon asentami-nen.

Kunnallistekniikka on tarkoitus johtaa kevyen liikenteen väylän alla pumppaa-molle, jolloin se ei aiheuta puiden kaatamista tai maisemaa voimakkaasti muut-tavaa louhintaa. Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Rakennustyön aikaisia haittoja torjutaan töiden ajoittamisella, työnaikaisilla tur-vallisilla liikennejärjestelyillä, joista viestitään. Tavoitteena on, että hotellikiin-teistön alueen kallio- ja maaperämateriaaleja käytetään kiinteistön alueen ra-kentamiseen ja vältetään mahdollisuuksien mukaan poiskuljettamista. Tällöin myös rakentamisen aikaisia haittoja voidaan vähentää.

Kaavasta on poistettu määräys, joka sallii toisen kellarikerroksen ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen, mikä vähentää mahdollisen louhinnan määrää mer-kittävästi. Kaavamääräyksiin on lisätty, että louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuk-siin tai rakenteisiin. Ennen rakentamisen aloitusta laaditaan pohjarakentamis-suunnitelma, jolla varmistetaan, että louhinnalla ei aiheuteta haittoja ympäris-tölle. Maaperätutkimuksella varmistetaan, ettei rakentamisella ole pysyviä hai-tallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

pääosin tyhjä. Tätä kirjoittaessani pihassa ei ole yhtään autoa. Ei rantaa, ei meri näköalaa, 6 kuukautta pimeyttä ja sadetta ilman lunta. Ainoa harrastusmahdollisuus pelata 5 kuukautena vuodessa Golfia kentällä joka jo nykyisistä käyttäjistä on täyteen buukattu. Itse veneilyä Turun saaristossa 50 vuotta harrastaneena tiedän, ettei siellä ole kansainvälisille 4 tähden hotellivieraille paljon annettavaa. Saaristo on kaunis, karu ja köyhä. Sieltä ei kovin montaa vesivessaa hienoille hotellivieraille löydy. Taustalla täytyy olla joku muu syy jolla tuo puistometsä saadaan muutettua rakennusmaaksi. Miksi tässä asiassa ei voida olla rehellisiä.

Toiseksi ihmettelen kaupungin kovin myönteistä suhtautumista Kultaranta Resortin hankkeisiin. Yhtiö ei tilinpäätösten perusteella ole tuottanut muuta kuin jättitappioita, työllistää muutaman kokoaikaisen työntekijän mutta ei tuota kaupungille juuri muuta kuin mainetta ja kaavoituksen kautta uusia asukkaita ja veronmaksajia joka vastavuoroisesti tarvitsevat päivähoitopaikkoja ja kouluja. Raha tulee ja menee.

Lisäksi ihmettelen miten kaupunki voi sitoutua tällaiseen jättihankkeeseen (ilmeisesti Naantalissa suurin toistaiseksi suurin koskaan toteutettu) yhtiön kanssa joka liikevaihti on 4,3 milj. euroa ja kassassa reilut 3000 euroa ja tappioita yli 8 mlj. euroa ?. Onko kaupungin veronmaksajien varat turvassa ?

Kaupungintalalla kannattaisi katsoa esim.Luolalan teollisuusalueelle.Siellä on 100 henkilöitä työllistävä hyvin kannattavia yrityksiä ja veronmaksajia. Itse olen vuosikymmenien ajan ollut yksi heistä. Ajatukseni perustuu elinikäiseen yrittämiseen, kansainväliseen kauppaan 54 eri maahan. äkemystä ja kokemusta on syntynyt.

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

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

Kaavamuutoksen hakijan konsortiossa on mukana yksi maailman suurimmista rakennus- ja infrastruktuuriyrityksistä, jolla on vahva osaaminen hotelli- ja matkailuhankkeiden toteutuksesta eri puolilla Eurooppaa. Yhtiöllä on laajat verkostot kansainvälisten hotellibrändien ja operaattoreiden suuntaan, joita hyödynnetään parhaillaan operaattorivalinnassa. Valinnan aikataulu linkittyy asemakaavan etenemiseen, koska toimijat eivät sitoudu kohteisiin ilman maankäytön varmuutta.

Kyseessä ei ole tontin arvonnousuun tähtäävä spekulatiivinen kaavamuutos, vaan konkreettinen matkailuinvestointi, jota viedään eteenpäin yhteistyössä kansainvälisesti merkittävän tahon kanssa. Hotellin toimintaedellytykset on arvioitu osana laajaa Markkina- ja kannattavuusselvitystä.

Kultaranta Resort Oy:llä on vahva luottoluokitus. Kultaranta Resort Oy:n Asiakastiedon Rating Alfa 18.11.2025 on AA+, mikä on toiseksi paras mahdollinen luottoluokka. Se kertoo yhtiön hyvästä maksukyvystä ja taloudellisesta vakaudesta suhteessa toimialaan.

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

2.8 Muistutus 8 Lausunto: 1. Ekologinen kompensatio Yhdistys nostaa esille toimijalle olemassa olevan konkreettisen mahdollisuuden so- vittaa yhteen luonnon tilan vahvistaminen ja taloudellinen toiminta sekä osoittaa vastuullisuuttaan. Asetus vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta tarkoittaa luonnonsuojelulain kirjauksia. Ekologisella kompensatiolla tarkoitetaan toiminta- mallia, jossa ihmisen aiheuttama luonnon monimuotoisuuden väheneminen jolla- kin alueella hyvitetään lisäämällä vastaava määrä tai enemmän luonnonarvoja toi- saalla. Ekologista kompensatiota voidaan käyttää silloin, kun luonnolle aiheutetta- via haittoja ei voida kokonaan estää tai lieventää, esimerkiksi luontotyyppien suo- jelusta poiketaan yleisen edun vuoksi. Ekologisen kompensation olennainen lähtökohta on, että heikennyksen aiheut- taja, eli luonnonarvoja toiminnassaan heikentävä toimija, voi hyvittää toiminnas- taan luontotyyppille tai eliölajin elinympäristölle aiheutuvan heikennyksen. Luonto- heikennyksen aiheuttajan on tehtävä päätös siitä, että kompensatio halutaan tehdä. Hyvitys tehdään joko tuottamalla luonnonarvoja tai suojeluhyvityksellä. Luonnonarvojen tuottaminen voi tarkoittaa esimerkiksi heikentyneen luontotyyppin esiintymän luonnon tilan parantamista ennallistamalla, kuten palauttamalla suon vesitasapaino tai suojelemalla luonnonarvoiltaan arvokas alue. Tarkasteltavan kaava-alueen lisäksi toimija on asemakaavoittamassa lisää toimin- toja asuinkerrostalojen ja lomakylän muodossa, joten näiden suunniteltujen toi- mintojen yhteisiä tulevia luontovaikutuksia ja pinta-alaa ei ole mahdollista tässä yhteydessä arvioida. Perustelu:	1. Ekologinen kompensatio Esitetty ajatus vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta on erittäin kannat- ettava. EU:n ennallistamisasetuksen (EU 2024/1991) artiklan 8 tavoitteilla lisä- tään kaupunkivihreää ja latvuspeittoa. Suomessa asetus koskee ympäristöminis- teriön arvion mukaan noin 70 kuntaa, joista Naantali on yksi. Asetus tultaneen ottamaan osaksi kansallista lainsäädäntöä, jolloin ennallistamista tullaan ohjaa- maan lailla. 2. Lintuturvallisuus Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialuetta koskevissa yleismääräyksissä säily- tetään määräys lintuturvallisuudesta. Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiai- heiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten va- laistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.
---	---

Ak-383 Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos ehdotusvaihe

Euroopan unioni on asettanut tavoitteen suojella 30 prosenttia sekä maa- että merialueista vuoteen 2030 mennessä luontokadon pysäyttämiseksi. Luontokato tarkoittaa ihmisen toiminnasta aiheutuvaa lajien ja muun luonnon monimuotoisuuden vähenemistä. Luonto köyhtyy niin kasvi-, sieni- kuin eläinmaailmassa. Suomessa tavoitteeseen pääseminen vaatii huomattavaa lisäystä suojeltavien alueiden määrässä, myös Naantalissa. Toimien tulee ulottua kaikkeen luonnon ja luonnonvarojen käyttöön. Lisäksi pitää kunnostaa vaurioitunutta luontoa sekä torjua ilmastomuutosta, rehevöitymistä ja vieraslajeja.

Metsien suojelu on tärkeä ja kiireinen toimi luontokadon pysäyttämiseksi, uhanalaisista lajeista noin kolmannes elää ensisijaisesti metsissä. Suomen metsäluontotyypeistä yli kolme neljännestä on uhanalaisia. Vankkaa suojaa saavat vain kaikkein uhanalaisimmat lajit esimerkiksi kaavoituksessa.

Rakentamista ja muuta maankäyttöä koskevalla ekologisella kompensaatiolla voidaan toteuttaa aiheuttaja maksaa -periaatetta, hillitää luontohaittojen syntymistä ja siirtää maankäytön luontovaikutuksista syntyvää kustannusrasitusta niille toimijoille, jotka ovat vastuussa luonnon tilan heikentämisestä.

Lähteitä:

<https://ym.fi/-/asetus-vapaaehtoisesta-ekologisesta-kompensaatiosta-hyva-synty>

<https://ym.fi/ekologinen-kompensaatio>

<https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/luonnon-monimuotoisuus/suojelu-ennallistaminen-ja-luonnonhoito/ekologinen-kompensaatio>

<https://www.ymparisto.fi/fi/ympariston-tila/luonto>

<https://rt.fi/tietoa-alasta/ymparisto-ja-ilmasto/luonnon-monimuotoisuus/>

2. Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialuetta koskevat yleismääräykset

On erittäin tärkeää säilyttää Lintuturvallisuus yleismääräyksissä.

Perustelu:

<https://www.birdlife.fi/suojelu/oma-ymparistomme/lintujen-ikkunatormaykset/>