



Turun hallinto-oikeus  
turku.hao@oikeus.fi

**Viite:** THao:n lähete 2.4.2026, Dnro 487/03.04.04.04.16/2026; lausuntopyyntö.

**Asia:** Lausunto valituksesta, joka koskee Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen (Ak-383) hyväksymistä.

**Lausunnon antaja:** Naantalin kaupunki  
PL 43  
21101 Naantali

Kaupunginjuristi, VT Turo Järvinen  
puh. 044 733 4552  
sähköposti kirjaamo@naantali.fi

**Päätös, jota valitus ja lausunto koskevat:**

Naantalin kaupunginvaltuusto 9.2.2026 § 6

**Valittaja:** Naantalin Airistonrinne Ay

**Muutoksenhakijan vaatimukset:**

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksen 9.2.2026 § 6.

**Valituksen perusteet:**

1. Asemakaavamuutos heikentää alueen virkistyskäyttöä ja luonnonarvoja;
2. Asemakaavamuutos muuttaa paikallisesti arvokkaan maisema-alueen peruuttamattomalla tavalla;
3. Asemakaavamuutos on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa;
4. Rakennusmassa ja mittakaava ovat myös ympäristöön soveltumattomia ja
5. Hankkeen vaikutusarviointi on ollut puutteellista ja siinä ei ole tehty kattavia vaikutusarvioita Naantalin nykyiseen matkailuelinkeinoon eikä asemakaavamuutos ota huomioon maisema- ja vaikutusarviointia.

**Kiirehtimispyyntö:** Naantalin kaupunki pyytää kohteliaimmin, että hallinto-oikeus käsittelee valitukset yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavana asemakaavana kiireellisenä alueidenkäyttölain 188 §:n 2. momentin mukaisesti.

**Naantalin kaupungin lausunto valitukseen perusteluineen:**

Taustaa

Asemakaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaan Isokylän kaupunginosassa. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,59 hehtaaria. Kaavamuutoksessa on osoitettu hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue (KL-12). Alueelle on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia (/s-7 ja /s-8), sekä istutettavia alueen osia. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 450 k-m<sup>2</sup>, josta hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen hotellirakennukselle 13 800 k-m<sup>2</sup>, hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialueen hyvinvointipalveluiden rakennukselle 600 k-m<sup>2</sup> ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen



palvelurakennuksille 50 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa on esitetty ohjeellisena muun muassa ajoyhteyksiä ja polkuja.

Kaavamuutosalueen poistuvassa 30.4.2007 vahvistuneessa asemakaavassa Kultaranta Golf (Ak-290) alue on pääosin osoitettu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi (VUP). Kyseisen poistuvan asemakaavan suunnitteluajkaan ylemmissä kaavatasoissa kyseinen alue oli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Kaavaprosessia varten on laadittu lukuisia kaavaselostuksessa esitettyjä selvityksiä. Asemakaavaprosessia ja hanketta varten Lundén Architecture Oy on tehnyt viitesuunnitelmia.

Hotellirakennuksen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän ja vesikaton ylin korkeusasema ei saa ylittää 63 metriä (N2000 korkeusjärjestelmässä). Ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle saa rakentaa IV-konehuoneita ja muita teknisiä tiloja sallittu rakennusoikeus ylittäen.

Asemakaavassa edellytetään, että alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista. Rakennuksesta tulee erottua jalustaosa ja päärakennusmassa. Jalustaosa koostuu kellarista ja maantason aulakerroksesta. Päärakennusmassan korkeuden tulee vaihdella porrastetusti. Päärakennusmassan tulee visuaalisesti koostua useasta osasta ja taittua rakennusalan mukaisesti. Julkisivuissa on pääosin käytettävä käsiteltyä luonnollisen väristä puuverhousa.

Asemakaavassa määrätään myös kestävyystavoitteista; alueella tulee käyttää ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja. Rakentamisessa tulee noudattaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja huomioitava uusiutuvan energian tai muutoin innovatiivisten energijärjestelmien hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja rakentamisessa tulee osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Asemakaavaselostuksen mukaan hotellista tavoitellaan vetovoimaista, kansainvälistä lomakohdetta, johon tulee kuulumaan majoitusta, ravintoloita, hyvinvointipalveluita sekä konferenssitiloja. Hankkeen laajempaan tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkaa alueella. Hotelli- ja hyvinvointikeskuksesta tulisi valmistuessaan ympärivuotinen vapaa-ajan kohde yrityksille ja kuluttajille, joka täydentäisi Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta.

## 1. Valittajan väitteeseen alueen virkistyskäytön ja luontoarvojen heikentämisestä

Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksen mukaan hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta. Alueen kehittyminen hotellihankkeen myötä tulee vaikuttamaan myös lähiseudun laajempaan virkistysreitistöön, sekä paikalliseen joukkoliikenteeseen. Kun näitä pystytään hankkeen myötä parantamaan, tulee sillä olemaan positiivisia vaikutuksia matkailijoiden lisäksi myös asukkaiden arjen sujuvuuteen ja virkistystoimintojen saavutettavuuteen.

Hotellihankkeen tavoitteena on myös matkailupalveluiden keskittäminen ja synergiaetu. Hotellikokonaisuuteen on majoituksen lisäksi suunniteltu myös monipuolisia hyvinvointipalveluita, ravintoloita sekä konferenssitiloja, jotka toteutuessaan lisäävät lähialueella sijaitsevan ympärivuotisen asumisen ja loma-asumisen palvelutasoa ja houkuttelevuutta. Hotelli- ja hyvinvointikeskuksen toiminnassa keskeisiksi elementeiksi on suunniteltu luontoon, saaristoon ja urheiluun liittyvät aktiviteetit, jolloin hanke tulee laajentamaan Kultaranta Resort-alueen palveluita merkittävästi nykyisestä



golfkenttään painottuneesta tarjonnasta. Tällöin myös lähiseudun asukkaiden virkistysmahdollisuudet ja palvelut tulevat monipuolistumaan.

Hotelli- ja hyvinvointikeskuksen toteutuessa tulee nykyinen luonnontilainen virkistysalue pieneneään, mutta tätä muutosta ei voida pitää kohtuuttomana. Laajemmassa tarkastelussa on huomioitava, että lähialueen laajat yhtenäiset metsäalueet sekä muut virkistyspalvelut, muun muassa golfkenttä ja Aurinkokurun ulkoilureitti, säilyvät. Uuden hotellin yhteyteen ja ympäristöön on mahdollista toteuttaa uusia toimintoja liittyen virkistykseen ja ulkoiluun. Uudessa asemakaavassa hotellin KL-12-korttelialueelle on merkitty uusi ohjeellinen ulkoilureitti, jonka kaavamääräysten mukaan on oltava yleistä virkistyskäyttöä palveleva.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue ei ole erityisen merkittävä taikka yleisesti ja laajasti käytetty ulkoilualue. Nykyisessä tilanteessa alueen virkistyskäyttö on palvellut pääosin maanomistajan Kultaranta Resort Oy:n asiakkaiden virkistyskäyttöä muun muassa myytyjen virkistyspalveluiden ja aktiviteettien muodossa. Varsinaisen asemakaavamuutoksen ulkopuolella kaavan tarkastelualueella sekä muualla Luonnonmaalla on useita yleisiä rakennettuja virkistysalueita ja -reitistöjä, kuten edellä mainittu Aurinkokurun ulkoilureitti. Olemassa olevia virkistysalueita, ulkoilureittejä ja muita virkistyskäyttöön soveltuvia polkuja on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 11. Kuvasta voidaan myös todeta, että asemakaavamuutoksen alueella ei ole virkistysreittien polkuja.

Alueen luontoarvoja pyritään turvaamaan sisällyttämällä asemakaavan määräyksiin velvoittavia merkintöjä. Nämä merkinnät liittyvät muun muassa rakentamatta jäävän rakennusalan säilyttämiseen luonnontilaisena, luonnon monimuotoisuuden tukemiseen sekä erityisenä kohtanaan lintuturvallisuuden huomioiminen.

Asemakaava-alueesta on laadittu luontotyyppiselvitys, linnusto- ja eläinlajiselvitys sekä maisemaselvitys. Suunnittelualueella ei ilmennyt luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 17.10.2024, kaavaselostuksen liite 4a) eikä täydennykseksi laaditussa luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 1.9.2025, kaavaselostuksen liite 4b), sellaisia luontotyyppikohteita, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä, jotka olisivat aiheuttaneet varsinaisia suosituksia maankäytölle. Luontotyyppiselvityksissä on kuvattu suunnittelualueen eri luontotyyppit ja kasvillisuus, mitä voidaan hyödyntää alueen tarkemmassa maisemasuunnittelussa ja istutettavan kasvillisuuden valinnassa ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

Linnusto- ja eläinlajistoselvityksen mukaan selvityskohde on jo nykyisellään ihmistoiminnan muuttamaa, mutta tarjoaa kuitenkin monipuolisuudessaan pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Tämän selvityksen tuottamaa tietoa voidaan käyttää hyödyksi hotelli- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisvaiheessa luontoarvojen säilyttämisen kannalta.

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on huomioitu alueen virkistys- ja luontoarvot riittävällä tavalla.

## **2. Valittajan väitteeseen paikallisesti arvokkaan maisema-alueen muuttumisesta peruuttamattomalla tavalla**

Kaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio (Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty varjostustutkielmalla 2.6.2026). Näissä esiin tuodut suositukset ja keinot maisemavaikutusten lieventämiseen on huomioitu kaavaehdotuksessa tarvittavin kaavamääräyksiin ja aluerajauksiin. Kaavan määräykset ohjaavat muun muassa hotellin rakennusmassan muotoa, julkisivun rytmitystä ja käsittelyä sekä rakennuksen valaistusta ja miltä rakennus näyttäätyy maisemassa. Kaavan



määräyksillä pyritään varmistamaan hotelli- ja hyvinvointikeskuksen korkealuokkainen arkkitehtuuri sekä sopeutuminen alueen maisemaan.

Maisemamuutos ei ole luonteeltaan kohtuuton, sillä hotellin maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa niin Isokylän kuin koko Luonnonmaan muutokseen. Maisemaselvityksessä on todettu, että kaukomaisemassa, muun muassa näkymiin mereltä, hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi. Hotelli näkyy Luonnonmaan metsäisen siluetin yllä Kultarannan tornista, Naantalin kirkon tornista ja Vanhakaupungin eteläpuolisilta Kuparivuoren kallioilta, mutta merkitys vähenee etäisyyden kasvaessa. 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 tarpeellisena. Maisemaselvityksen perusteella kaavan mahdollistama rakennus sopii maisemaan riittävän hyvin.

Rakennuksen korkeuden maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään muun muassa maisemaselvityksessä esitetyin rakennussuunnittelun keinoin. Lähiympäristössä uuden rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan tulee olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttää mahdollisimman paljon ja korvata menetettyä kasvillisuutta uudella alueen luonnonympäristöön soveltuvalla kasvillisuudella. Hotellirakennuksen mittakaavaa voidaan rikkoa porrastamalla ylimpiä kerroksia ja niveltämällä massaa kuten viitesuunnitelmassa on esitetty. Julkisivun väri ja materiaalit sekä alueen valaistus vaikuttavat siihen, miten hotellihanke näkyy maisemassa.

Kaavaselostukseen on liitetty maisemakuvan ja maisemarakenteen yhteenvetokartta, jossa on esitetty tärkeät avoimet ja pitkät näkymät, avoimet alueet, sekä RKY-alueet (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) ja arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kartan mukaan kyseiset alueet eivät sijoitu asemakaavamuutosalueelle. Sama asia on todettavissa Luonnonmaan osayleiskaavasta, jossa on osoitettu paikallisesti arvokkaat maisema-alueet (ma-2). Asemakaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Isokylän Aukea-niminen paikallisesti arvokas maisema-alue, mutta myöskään tämä alue ei ulotu asemakaavamuutosalueelle.

Kulttuurimaisemaltaan ja kulttuuriympäristön kokonaisuutena Isokylän aluetta ei enää voi nähdä pelkästään agraarikulttuurin maisemana, vaan muutoksia on tapahtunut viime vuosikymmenien aikana paljon. Alueen maisemaa on jo muuttanut muun muassa laaja golfkenttä sekä Santalantien ja Isokyläntien varteen rakentuneet asuinalueet. Tarkasteltaessa tilannetta laajemmin voidaan todeta, että Luonnonmaan saari on muutoinkin ollut muutoksen kohteena viime vuosina. Naantali on osa Turun seutukunnan kasvua ja iso osa tästä kasvusta on Naantalissa sijoittunut Luonnonmaalle. Kehityksen on arvioitu jatkuvan samanlaisena myös tulevana vuosikymmeninä. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättyläntien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua.

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu maisema-arvot ja muutokset maisemaan riittävällä tavalla.

### 3. Valittajan väitteeseen voimassa oleva yleiskaavan vastaisuudesta

Alueidenkäyttölain (132/1999) 42 § säättää yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Pykälän 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälän 4 momentin mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä,



että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Alueen voimassa oleva yleiskaava; Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus (Yk-Y9) on hyväksytty Naantalin kaupunginvaltuustossa 5.10.2009 § 70. Kaavan on tullut voimaan 31.8.2012. Osayleiskaavassa kaavamuuotosalue on pääosin virkistysaluetta (V) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta/golf-kentän aluetta (VU/golf). Alueen sisällä on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-4). Kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

Osayleiskaavan voimaantulon jälkeen on laadittu ja hyväksytty aluetta koskevia maakuntatasoisia kaavoja ja muita selvityksiä, jotka poikkeavat alueen voimassa olevasta yleiskaavasta.

Kaupunki on katsonut alueella voimassa olevan yleiskaavan osin vanhentuneeksi, jonka vuoksi Naantalin kaavoitusohjelman mukaisesti käynnistetään vuonna 2026 yleiskaavatyö sen ajantasaistamiseksi. Yleiskaavan ollessa vanhentunut voidaan asemakaavamuutos perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen, mikäli huolehditaan siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä AKL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Kyseiset sisältövaatimukset on huomioitu lain edellyttämällä tavalla asemakaavamuutosta laadittaessa.

#### *Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä*

Varsinais-Suomen maakuntakaava on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonismaakuntakaavoina. Vanhimman, Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan ympäristöministeriö vahvisti elokuussa 2004, Salon seudun maakuntakaavan marraskuussa 2008 ja viimeiset Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat maaliskuussa 2013. Kokonaiskaavaa on täydennetty teemasisältöisillä Salo-Lohja -oikoradan, tuulivoiman, taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavoilla.

Asemakaavamuutosalue on merkitty Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Asemakaavamuutosalueen itäpuolella on merkintä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan mukaisesta kaupunkitoimintojen kehittämisalueesta. Kaavamääräysten mukaan merkintä osoittaa kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävän, ensisijaisesti kehitettävän maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistavan alueen.

Asemakaavamuutosalueen eteläpuolella kulkevan Särkänsalmentien varteen on merkitty Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymän Varsinais-Suomen luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti. Kyseisessä vaihemaakuntakaavassa asemakaavamuutosalueen eteläpuoli on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). Lisäksi vaihemaakuntakaavassa osoitetaan välittömästi asemakaavamuutosalueen länsipuolelle merkintä matkailun, retkeilyn tai virkistykseen kohdealueesta. Tarkalleen tämä merkintä viittaa Saariston rengastiehen.

Luonnonmaan tulevaa maankäyttöä ja kehitystä on aiemmin hahmoteltu vuonna 2019 valmistuneessa Luonnonmaanvisio 2070 -työssä, jossa asiantuntijoista ja luottamushenkilöistä koostuneessa työryhmässä tarkasteltiin Luonnonmaan saaren tulevaa kehitystä tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä



ja ekosysteemiajattelua hyödyntäen. Työryhmän laatimassa visiossa esitetään yhtenä kärkihankkeena saarelle sijoittuva kansainvälisen tason hotelli.

### *Yleiskaavan vanhentuneisuus lainsäädännön näkökulmasta*

AKL 42 §: 4 mom. on sisällöltään yhtenevä Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 mom. kanssa, joka lisättiin lakiin 1.5.2017 voimaan tulleella lailla (230/2017). Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan tältä osin seuraavaa:

***”Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, vaikkakaan pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta. Esimerkiksi alueilla, joilla ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet korostuvat, voi vanhakin yleiskaava olla edelleen sisällöltään tarkoituksenmukainen. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon. Myös eri viranomaisten kannanotoilla olisi merkitystä asian arvioimisessa. Lähtökohtana näissäkin tilanteissa olisi kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti.***

***Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Myös parhaillaan laadittavana olevan yleiskaavan linjaukset ja sisältö olisi mahdollista ottaa huomioon. Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja.”***

Edellä todetun perusteella on katsottava, että alueen voimassa oleva yleiskaava on osin vanhentunut. Sen osoittamat kaavamerkinnot eivät ole myöhemmin laaditun maakuntakaavayhdistelmän mukaisia asemakaavamuuotosalueella. Tällöin asemakaavamuuotos voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen, mikäli huolehditaan siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä AKL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Voimassa olevan Luonnonmaan osayleiskaavan keskeisiin tavoitteisiin on kirjattu muun muassa tulevien asuin- ja työpaikkarakentamisen tarpeiden selvittäminen Luonnonmaan osalta, virkistystarpeiden huomioiminen sekä arvokkaiden luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön ominaisuuksien turvaaminen. Asemakaavamuuotos ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Luonnonmaan osayleiskaavan ajantasaistamiseksi yleiskaavatyö käynnistyy Naantalin kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2026, mutta työ tulee kestämään yleiskaava-alueen laajuuden ja tarkasteltavien asioiden vaativuuden vuoksi useita vuosia. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä



katsottiin tarkoituksenmukaiseksi laatia hanketta koskevat riittävät yleiskaavatasoiset tarkastelut erillään osayleiskaavan tarkastuksesta, jotta hanke ei olisi tarpeettomasti viivästynyt.

#### *Alueidenkäyttölaki 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset*

Asemakaavamuutoksen valmistelun aikana on laadittu AKL 42 § 4 mom. mukaisesti riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Kaavaselostuksessa, erityisesti kohdassa 5.4. *Kaavan vaikutukset*, on tarpeellisissa määrin kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamia vaikutuksia sekä tehty näiden perusteella tarpeelliset johtopäätökset. Asemakaavamuutoksen valmistelun aikana viranomaiset eivät ole kyseenalaistaneet laadittujen tarkastelujen ja selvitysten riittävyyttä. Lausunnoissa ei tuotu ilmi millään tavalla, että asemakaavamuutos olisi laadittu alueidenkäyttölain vastaisesti.

Maakuntakaavoituksesta vastaava Varsinais-Suomen liitto ei antanut asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta lausuntoa, koska liitolla ei ollut siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Asemakaavamuutoksen laadinnassa on voimassa oleva maakuntakaava ja sen ohjausvaikutukset otettu huomioon. Asemakaavamuutos on AKL 32 §:n edellyttämällä tavalla 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.

AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutoksessa seuraavasti:

*Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. Asemakaavassa on otettu huomioon yleiskaavalliset sisältövaatimukset. Asemakaavamuutoksen valmistelussa on hyödynnetty

aikaisempia selvityksiä sekä laadittu tarpeelliset ja riittävät selvitykset ja tarkastelut, joita on esitetty laajasti kaavaselostuksen eri osissa.

*Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:*

*1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*

- Hotellihanke täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta erityisesti saariston palveluiden osalta eli se ei hajauta vaan tiivistää yhdyskuntarakennetta;
- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
- Kaavamuutoshankkeesta on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma;
- Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä.

*2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*

- Hotellihanke täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta erityisesti saariston palveluiden osalta eli se ei hajauta vaan tiivistää yhdyskuntarakennetta;
- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
- Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä;
- Kaava-alue ja hotellihanke liittyvät alueella jo olevaan golfkenttään ja -klubiin muine palveluineen.

*3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*

- Alueella on jo olemassa olevaa asumista ja asumisen lisätarve alueella selvitetään vireillä olevan asemakaavamuutoksen (AK-387, Kultaranta Resort, asuinkerrostalot) ja vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan yhteydessä;
- Hotellihanke lisää virkistys-, ravintola-, hyvinvointi- ja majoituspalveluita seudullisesti ja erityisesti saariston alueella;
- Muita palveluita on saatavissa muualla Luonnonmaalla ja Naantalin kaupungin alueella, erityisesti keskustassa.

*4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*

- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
- Luonnonmaa sijaitsee seudullisen jätehuollon toiminta-alueella;
- Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä;
- Kaavamuutosalue sijaitsee Saariston pienen rengastien varrella;
- Hankkeella on arvioitu olevan välillisiä positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen, sillä hankkeen toteutuessa matkailutoiminta lisääntyy, alueen työpaikkojen määrä kasvaa ja kaupungin saamat verotulot kasvavat.

*5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*



- Luonnonmaan viherverkko on laaja, kattava ja yhtenäinen ja liittyessään maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin tarjoaa erinomaiset ulkoilu- ja virkistytymismahdollisuudet;
- Luonnonmaan viherverkon alueet ja reitit tarkentuvat vireillä olevassa Luonnonmaan yleiskaavan muutoksessa;
- Asemakaavamuutosalue ja golfkentän alue tarjoaa ulkoilu- ja virkistyspalveluita monipuolisesti;
- Hankkeella ei ole turvallisuutta eikä terveyttä vaarantavia eikä heikentäviä vaikutuksia;
- Palvelut ovat kaikkien väestöryhmien käytettävissä.

6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*

- Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungin ja saaristoalueen matkailuelinkeinoihin, sillä hankkeen toteutuessa matkailutoiminta lisääntyy ja alueen työpaikkojen määrä kasvaa;
- Hanke parantaa toteutuessaan niin lukumäärällisesti kuin laadullisesti Turun talousalueen majoitus- ja hyvinvointipalveluiden tarjontaa.

7) *ympäristöhaittojen vähentäminen;*

- Asemakaavan valmistelussa on laadittu muun muassa luontoselvityksiä, maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio sekä varjostusselvitys, jotka on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa, jotta hankkeen luonto- ja ympäristöhaittoja on pystytty vähentämään.

8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*

- Asemakaavan valmistelussa on laadittu muun muassa luontoselvityksiä, maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio sekä varjostusselvitys, jotka on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa, jotta hankkeen maisema-, luonto- ja ympäristöhaittoja on pystytty vähentämään.
- Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu hotellirakennuksen viitesuunnitelma ja havainnekuvia, joiden avulla rakennusta on sovitettu ympäristöön ja maisemaan.
- Kaavaselostukseen on liitetty maisemakuvan ja maisemarakenteen yhteenvetokartta, jossa on esitetty tärkeät avoimet ja pitkät näkymät, avoimet alueet, sekä RKY-alueet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kartan mukaan kyseiset alueet eivät sijoitu asemakaavamuutosalueelle.
- Kaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arvio. Maisemaselvityksessä on todettu, että hankkeen koosta huolimatta kaukomaisemassa hankkeen vaikutus on vähäinen pitkien etäisyyksien vuoksi.

Maisemavaikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä.

9) *virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

- Hanke vähentää vähäisessä määrin virikistykseen soveltuvien alueiden määrää Luonnonmaan saarella. Tällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta, koska Luonnonmaalla ja lähialueella on virikistykseen soveltuvia ulkoilu- ja retkeilyreittejä ja –polkuja runsaasti; esimerkiksi kaava-alueelta noin kilometrin etäisyydellä luoteeseen sijaitsee Aurinkokurun retkeily- ja ulkoilureitti laavuineen.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on AKL 39 § 3. mom. mukaisesti selvitetty ja otettu huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Selvitykset täyttävät AKL 54 § säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset ja ottavat huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämisen siten kuin AKL 24 § 2. mom. edellyttää.

Asemakaavamuuotos ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

*Oikeuskäytännöstä*

Oikeuskäytännön osalta viitataan korkeimman hallinto-oikeuden 28.4.2021 antamaan vuosikirjapäätökseen KHO:2021:53. Tässä päätöksessä korkein hallinto-oikeus arvioi, onko yleiskaavaa pidettävä ilmeisen vanhentuneena ja onko yleiskaavasta poikkeamiseen ollut tästä lähtökohdasta perusteltu syy. Tämän jälkeen oli korkeimman hallinto-oikeuden mukaan vielä arvioitava, sopeutuuko asemakaava yleiskaavan kokonaisuuteen ja täyttääkö asemakaava riittävällä tavalla yleiskaavan sisältövaatimukset.

Korkein hallinto-oikeus totesi oikeudellisena arvionaan liittyen yleiskaavan vanhentuneisuuden arviointiin asemakaavamuuoksen yhteydessä seuraavaa:

***“...sekä erityisesti alueella voimassa olleen yleiskaavan vahvistamisesta kulunut aika, yleiskaavan vahvistamisen jälkeen maakuntakaavaan ja aluetta koskeviin strategisiin suunnitelmiin tehdyt muutokset sekä liikenteestä johtuvien meluhaittojen lisääntyminen, korkein hallinto-oikeus katsoo selvitettyksi, että yleiskaava on asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa tarkoitetulla tavalla ilmeisen vanhentunut ja yleiskaavasta poikkeamiseen on ollut perusteltu syy”.***

Edelleen korkein hallinto-oikeus totesi kyseisessä päätöksessään liittyen kysymykseen asemakaavan sopeutumisesta yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä seuraavaa: ***“...asemakaavaratkaisun vaikutuksia on kaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävästi selvitetty. Näiden selvitysten pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla myös asianmukaisesti arvioitavissa. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavaratkaisussa on samoin kuin yleiskaavassa osoitettu aluevarauksia sekä asuinrakentamiseen että virkistyskäyttöön. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon, että asemakaavan aluevarausten sijoittamiseen yleiskaavasta poikkeavasti on ollut maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet, asemakaavan on katsottava sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavaa laadittaessa***



*on otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin on kyse virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä”.*

#### **4. Valittajan väitteeseen rakennusmassan ja mittakaavan soveltumattomuudesta ympäristöön**

Kaavatyön yhteydessä on laadittu asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (27.2.2025), jota on täydennetty varjostustutkimalla (2.6.2025). Selvitykset ovat kaavamateriaalin liitteenä. Selvityksissä on tutkittu asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön. Luonnonmaan taajamarakenne on tiivistymässä ja lähialueelle on rakennettu runsaasti uutta vakituista ja loma-asumista. Esimerkiksi asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on uudehkoja asutuskeskittymiä Isokyläntien ja Santalantien varsilla. Muutoinkin alueella ollut vanha maatalouteen painottunut toiminta on väistynyt vuosien saatossa. Isokylän vanha tilakeskus on jo nykyisin Kultaranta Resortin käytössä. Alueella ei enää juurikaan ole perinnemaisemaan yhdistettävää maanviljelystä, vaan maisemaa hallitsee laaja golfkenttä, joka sijoittuu suunnitellun hotellin ja hyvinvointikeskuksen etelä- ja pohjoispuolelle.

Maisemaselvityksen mukaan hotellihanke poikkeaa ympäristön rakentamisesta muuttaen lähimaisemaa, mutta sen vaikutus kaukomaisemassa on vähäinen. Valtakunnallisesti arvokkaille rakennetun ympäristön alueille hanke ei näy lukuun ottamatta korkeita paikkoja. Hotelli näkyy Luonnonmaan metsäisen siluettin yllä Kultarannan tornista, Naantalin kirkon tornista ja Vanhakaupungin eteläpuolisilta Kuparivuoren kallioilta. Merkitys vähenee etäisyyden kasvaessa. Luonnonmaan maisema on muuttunut ja se tulee edelleen muuttumaan tulevaisuudessa, joten hotelli- ja hyvinvointikeskuksen maisemavaikutukset tulee suhteuttaa laajempaan, jo tapahtuneeseen ja tulevaisuudessa tapahtuvaan, muutokseen.

Maisemaselvityksessä ja maisemavaikutusten arvioinnissa esitetään keinoja vaikutusten vähentämiseksi. Arvioinnin mukaan lähiympäristön kasvillisuutta tulee säilyttää. Arvioinnissa suositellaan hotellimassan rikkomista porrastamalla ylimpiä kerroksia ja niveltämällä rakennusmassaa sekä kiinnittämään huomiota rakennuksen julkisivun väriin ja materiaaleihin sekä alueen valaistukseen. Lisäksi todetaan, että viitesuunnitelmassa esitetyn rakennuksen taittuva massa ja polveileva kattomuoto sovittaa suuren rakennusmassan paremmin niin kaukomaiseman siluettiin kuin lähimaiseman näkymiin. Maisemavaikutusten arvioinnissa esitettyjä vaikutuksia ja keskeisimmät suositukset on huomioitu riittävällä tavalla kaavamääräyksissä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä korkealaatuisesta arkkitehtuurista ja rakentamisen maisemaan sopeuttamisen keinoista.

Turun alueella on vastaavan kokoluokan hotelli-, asumis- ja työpaikkarakennuksia meren ja rannan läheisyydessä. Kyseessä olevan kaltainen hotellitoiminta vaatii riittävästi huoneita ja se määrittelee



hankkeen vähimmäiskoon, jonka ympäristövaikutuksia minimoidaan kerrosluvulla, rakennusoikeudella ja yksityiskohtaisilla asemakaavamääräyksillä.

## 5. Valittajan väitteeseen vaikutusarvioinnin puutteellisuudesta ym.

Asemakaavan kaavaselostuksessa kuvataan kaavamuutoksen aiheuttamia vaikutuksia riittävässä määrin.

Kaavaselostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksista matkailupalveluihin seuraavasti: Uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tuo merkittävän vaikutuksen Luonnonmaan ja Naantalin seudun matkailupalvelutason kasvamiseen. Hanke tuo myös lisää työpaikkoja.

Hankkeen vaikutuksia nykyiseen Naantalin matkailuelinkeinoon voidaan siis pitää positiivisina, Kultaranta Resort on hyvin potentiaalinen alue uusille matkailupalveluille. Sweco Oy:n keväällä 2025 Turun seudun matkailuorganisaatio Visit Turku Archipelago Oy:lle laatiman "Matkailun nykytila-analyysi ja skenaariot 2026-2035"-selvityksen mukaan Kultaranta Resortin kehittäminen kuuluu Turun seudun keskeisiin matkailuhankkeisiin. Selvityksessä käytiin lävitse neljä eri kasvuskenaariota seudun matkailun suhteen "Flat Growth"-, "Moderate Growth"-, "Double Growth"-, "Intense Growth"-skenaariot. Hankkeen arvioidaan toteutuvan jo selvityksen "Moderate Growth"-skenaariossa. Tämä skenaario pitää sisällään Kultaranta Resortin kehittymisen lisäksi Turun Ratapiha Areenan toteutumisen. Selvityksen mukaan hotelli- ja hyvinvointikeskus on matkailupalvelujen kärkihankkeita Turun seudulla.

Visit Turku Archipelago Oy:n toimitusjohtaja on julkisesti todennut, että Turun seudulla tarvitaan lisää hotellikapasiteettia, jotta kasvava tapahtuma- ja matkailukysyntä pystyttäisiin kattamaan (Turun Sanomat 2.1.2025).

Alueidenkäyttölaki ei edellytä eikä sen mukaisiin vakiintuneisiin vaikutusten arviointikäytäntöihin kuulu arviointi siinä määrin, että asemakaavan tulisi ottaa kantaa markkinoiden kilpailutilanteeseen hotellihankkeen mahdollisen valmistumisen jälkeen. Turun seudulla on tunnistettu olevan potentiaalia uusille, korkealuokkaisille matkailu- ja majoituskohteille. Tällä asemakaavamuutoksella luodaan mahdollisuus matkailupalvelujen tarjonnan lisäämiselle, mikä on kaavan tuottama positiivinen vaikutus. Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole tarpeen arvioida sitä, miten eri matkailupalvelujen tuottajat tulevat pärjäämään hotellihankkeen toteutuessa. Kilpailutilanteen arvioiminen sen jälkeen, kun hotelli on mahdollisesti toteutunut, ei sisälly kaavan laadinnan yhteydessä selvitettäviin asioihin. Luonnonmaan alue tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättyläntien molemmin puolin asumisen ja matkailun alueena, mikä perustelee kaavaratkaisua.

## Yhteenveto

Edellä esitetyin perustein Naantalin kaupunki vaatii, että valitus hylätään aiheettomana sekä pyytää, että hallinto-oikeus käsittelee valituksen kiireellisenä AKL 188 §:n 2. momentin mukaisesti yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavana asemakaavana.

## Naantalin kaupunki



11.5.2026

---

Laura Leppänen  
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja

**Lisätiedot:** Kaupunginjuristi Turo Järvinen, puh. 044 733 4552, email  
turo.jarvinen@naantali.fi

**Liitteet:** - hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat (erillisen luettelon mukaisesti)