



Aika 28.04.2025, klo 08:15 - 08:39

Paikka Varsinais-Suomen liitto

Käsitellyt asiat

- § 14 Kokouksen avaus ja sen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 15 Pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 16 Työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 17 Seuraava kokous**
- § 18 Lausunto Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta**
- § 19 Lausunto Turun Airisniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta**
- § 20 Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen**
- § 21 Mahdolliset muut asiat**
- § 22 Kokouksen päättäminen**



Saapuvilla olleet jäsenet

Juha Rantasaari, puheenjohtaja
Riitta Lehtinen, 1. varapuheenjohtaja
Esko Kiviranta
Marko Lindberg
Mari Mikkola
Juhani Pilpola
Heidi Saaristo-Levin
Kaisa Vallavuori

Muut saapuvilla olleet

Karoliina Abrahamsson, assistentti, sihteeri
Ulla Achrèn
Timo Juvonen, erikoissuunnittelija
Kristina Karppi, erikoissuunnittelija
Arttu Koskinen, kaavasuunnittelija
Pekka Kuusisto
Salla Murmann, erikoissuunnittelija

Poissa

Eeva-Johanna Eloranta
Ville Valkonen

Allekirjoitukset

Juha Rantasaari
Puheenjohtaja

Karoliina Abrahamsson
Sihteeri



§ 14

Kokouksen avaus ja sen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaoston puheenjohtaja avaa kokouksen. Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokous on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä (Kuntalaki 103 §).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



§ 15

Pöytäkirjan tarkastaminen

Varsinais-Suomen liiton hallintosäännön (2022) 136 § mukaan ”Pöytäkirjan pitämisestä ja sisällöstä vastaa pöytäkirjanpitäjä toimitelimen puheenjohtajan johdolla. Jos puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä ovat eri mieltä kokouksen kulusta, pöytäkirja laaditaan puheenjohtajan näkemyksen mukaan. Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirja voidaan allekirjoittaa ja tarkastaa sähköisesti.” Maakuntahallitus on kokouksessaan (31.3.2014 § 37) ottanut käyttöön pöytäkirjan sähköisen tarkastamisen.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää tarkastaa maankäyttöjaoston pöytäkirjat sähköisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



§ 16

Työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Lähetetty esityslista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi. Mahdolliset muut asiat käsitellään kohdassa "Mahdolliset muut asiat".

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



§ 17

Seuraava kokous

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaoston seuraava kokous on 19.5.2025 kello 8.15.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



§ 18

Lausunto Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta

VSLDno-2025-150

Valmistelija / lisätiedot:

Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja, heidi.saaristo-levin@varsinais-suomi.fi

Liitteet

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

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen liiton lausuntoa Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lausuntoa on pyydetty 22.4. mennessä ja liitto on saanut lisäaikaa lausunnon antamiseen 30.4. asti.

Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaalla Särkäsalmmentien ja Rymättyläntien välissä, noin 4 kilometriä Naantalin keskustasta länteen. Asemakaavalla tutkitaan uuden suuren hotellihankkeen sijoittamismahdollisuuksia Särkäsalmmentien pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle.

Kaavahanke perustuu yksityiseen aloitteeseen, jonka tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen sekä asuntotuotannon kaavoittaminen suunnittelualueelle. Nyt ajankohtainen asemakaavamuutos käsittelee yksinomaan lomakeskusta, ei asuntotuotantoa. Kaavaluonnoksessa hotellia varten on osoitettu yhtenäinen rakennusoikeus 13 800 kerrosneliometriä ja toimintaan liittyviä muita majoitus- ja palvelurakennuksia varten tontille on osoitettu 900 kerrosneliometriä. Esitetyn mitoituksen mukaan tavoitteena on noin 200 huoneen kokonaisuus.

Valmisteluaineiston mukaan hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi ja kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja, koska aloitteen mukainen asemakaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin.

Lisätietoja ja valmisteluaineisto kaikkine liitteineen: [Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos | Naantali](#)

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää antaa Naantalin Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavan lausunnon:



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

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

Laadittavan asemakaavamuutoksen myötä Luonnonmaalle rakentuisi suuri hotellikokonaisuus, joka lisäisi merkittävästi seudun majoituskapasiteettia.

Hotellihanke tukee toiminnallisesti matkailun kehittämistä alueella. Hankkeen koko, massoittelu ja arkkitehtuuri poikkeavat kuitenkin merkittävästi alueen nykyisestä ja tulevaisuuden oletetusta taajamarakenteesta. Luonnonmaalle laaditun vision mukaan "saaren yhdyskuntarakenne muodostuu omaleimaisista kylämäisen tunnelman omaavista asuinalueista". Nyt ajankohtainen hotellihanke sijoittuu näin suunniteltuna ja toteutettuna huomattavan korkeana yksittäisenä rakennuksena matalampana rakentuneeseen ympäristöön.

Asemakaavan valmisteluaineistossa todetaan, että kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset. Varsinais-Suomen liitto rohkaisee kaupunkia tekemään tulevan yleiskaavallisen tarkastelun siten, että se ottaa huomioon yleiskaavassa jo osoitetut useat matkailun alueet ja niiden kehittämispotentiaalin.

Luonnonmaa 2070 -vision yhtenä tavoitteena on "globaalisti ainutlaatuinen moderni yhteisö, jonka ratkaisut perustuvat ekologiseen kestävyYTEEN". Ansiokas Luonnonmaan Visio 2070 sopii liitettäväksi asemakaavan liiteaineistoksi.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Lausunnon saaja; Varsinais-Suomen ELY-keskus.



§ 19

Lausunto Turun Airisniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta

VSLDno-2025-179

Valmistelija / lisätiedot:

Arttu Koskinen, kaavasuunnittelija, arttu.koskinen@varsinais-suomi.fi

Nosto Consulting Oy on pyytänyt 2.4.2025 Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Turun Airisniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta 8.5.2025 mennessä. Nosto Consulting Oy pyysi ranta-asemakaavan aiemmasta kaavaluonnoksesta lausuntoa 26.3.2024 (VSLDno-2024-153), mutta kaavaluonnos vedettiin tuolloin pois käsittelystä ennen kuin Varsinais-Suomen liitto ehti antaa lausunnon.

Kaava-alue sijaitsee Turun kaupungissa, Satavan saaren lounaiskärjessä Erikvallassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa laaditaan maanomistajan toimeksiannosta. Kaava-alueella sijaitsee suojeltu Airisniemen huvila sekä loma-asuntoja ja erillispientalo. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista asutusta ja loma-asutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Airiston merimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maakuntakaavassa maisema-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi. Ranta-asemakaava-alue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoituksen vyöhykkeeseen 7, jolla vapaata rantaa on jätävä 40 % rantaviivasta.

Turun kaupungin Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa ranta-asemakaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, loma-asuntoalueeksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Erikvallanniemen uloimman kärjen näköalakalliolle sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Alueen maanomistaja valitti Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa ranta-asemakaava-alueelle osoitetusta virkistysaluemerkinnästä Turun hallinto-oikeuteen. Maanomistaja piti merkintää perusteettomana. Lausunnossaan hallinto-oikeudelle Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus totesi, että merkintä on yleispiirteinen, ja Satava-Kaksikerran osayleiskaava on tarkentanut sitä maakuntakaavan tarkoitukseen sopivalla tavalla, eikä maakuntakaava siten ole alueella voimassa. Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, eikä korkein hallinto-oikeus myöntänyt jatkovalituslupaa.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja ja yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka. Osayleiskaavan loma-asuntoalueen osia merkitään asuinrakennusten ja erillispientalojen alueiksi. Airiston puoleinen länsiranta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Tälle alueelle osoitetaan loma-asuntojen saunojen rakennuspaikkoja. Kaavaselostuksen mukaan rantaviivasta jää rakentamattomaksi



noin 10 %. Osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti osoitetaan kaavaluonnoksessa ajoyhteyden yhteyteen. Ajoyhteyden kaavamääräyksen mukaan reitin tarkempi käyttö, laajuus ja sijainti ratkaistaan ulkoilureittitoimituksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää antaa Turun Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen maakuntakaavan virkistysaluemerkinnät muodostavat yhdessä muiden teeman merkintöjen kanssa maakunnan kattavan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, retkeilyn ja matkailun alueiden ja kohteiden kokonaisuuden, joka turvaa virkistysalueiden riittävyden ja virkistysverkoston jatkuvuuden. Taajama-alueilla virkistysalueet ovat luontoarvoiltaan rikkaita alueita, jotka toimivat merkittävinä luontoyhteyksinä.

Maakuntakaavassa osoitetun virkistysaluemerkinnän tavoitteet toteutuvat Satava-Kakkerran osayleiskaavassa siten, että vapaan rannan osuus säilyy riittävänä, alueelle on osoitettu kulku ohjeellisella ulkoilureitillä ja alueen luontoarvot on tunnistettu. Ranta-asemakaavaluonnoksessa nämä tavoitteet eivät toteudu. On myös ylipäätään kyseenalaista, onko erityisesti loma-asutuksen järjestämiseen tarkoitettu ranta-asemakaava kaavan tavoitteet huomioiden oikea väline maankäytön suunnitteluun näin keskeisellä, Turun kaupunkiseutuun kytkeytyvällä alueella.

Riittävän vapaan rannan osuuden turvaaminen on tärkeää virkistysalueiden ja luonnon kytkeytyneisyyden kannalta. Vaikka alue ei ole taajamassa, se on kuitenkin taajama-alueen välittömässä läheisyydessä, ja siten maakuntakaavan virkistysaluemerkinnän merkitys lähivirkistysalueiden ja myös luonnon kannalta korostuu. Kaava-alueen länsirannalle osoitettu merkintä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), osayleiskaavan ulkoilureitin toteuttamisvaraus ajoyhteyden merkinnän yhteydessä sekä alueelle osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet tukisivat näitä maakuntakaavan tavoitteita. Osayleiskaavamerkintää selvästi rantaa lähemmäksi ulottuvat loma-asuntojen korttelialueet ja rakennusalat sekä MY-alueelle osoitetut saunojen rakennuspaikat tekevät kuitenkin käytännössä ranta-alueesta rakennetun ja siten estävät näiden tavoitteiden toteutumisen.

Maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille, maiseman arvoja tulee turvata ja edistää ja rakentamisen tulee rannikolla ja saaristossa olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa. Monipuolista Airiston merimaisemaa luonnehtivat avonaiset vesialueet, luonnonelementit, viljelymaat ja loma-asutus. Uudet asemakaavaluonnoksessa osoitetut rakennukset sijoittuisivat maiseman metsäisille alueille muuttaen rannan mosaiikkimaisesta kauttaaltaan rakennetuksi ympäristöksi. Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakentamisen määrä, sijainti ja erityisesti rantaan osoitetut saunarakennukset eivät siten toteuta maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita maisema-arvojen turvaamisesta.



Ranta-asemakaava-alueen rakentamisesta vapaa länsiranta ja Airiston merimaiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue tulee jatkosuunnittelussa turvata. Lisäksi on syytä harkita, onko ranta-asemakaava oikea väline alueen maankäyttökysymysten ratkaisemiseen.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Lausunnon saaja; Varsinais-Suomen ELY-keskus; Turun kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, Kaavoitus.



§ 20

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:

1. Auran kunta: Auran kunnan rakennusjärjestys (149/14.3.2025)
2. Kemiönsaaren kunta: Backasin ranta-asemakaava (143/13.3.2025)
3. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutosluonnos Tjärü-Ådholmen (144/13.3.2025)
4. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutosluonnos Rävskäret (145/13.3.2025)
5. Maa- ja metsätalousministeriö: Hallituksen esitys laiksi EMKVR-lain muuttamisesta (167/36.3.2025)
6. Marttilan kunta: Koulukeskuksen asemakaavan luonnos (139/12.2.2025)
7. Metsähallitus: Etelä-Suomen luonnonvarasuunnitelma (176/31.3.2025)
8. Naantalin kaupunki: Puhdistamontien alueen asemakaavanmuutos (201/9.4.2025)
9. Nousiaisten kunta: Veraisten Sora Oy:n maa-aines- ja ympäristöluvan yhteishakemus (151/14.3.2025)
10. Nousiaisten kunta: LM-Suomisiet, Uhlu, Nousiainen, maa-aineksen ja ympäristöluvan yhteishakemus (175/28.3.2025)
11. Suomen ympäristökeskus: Ruotsin aluevesille suunniteltavan Ranmerituulipuiston YVA-selostus (146/13.3.2025)
12. Suomen ympäristökeskus: Viron Saare-Liivi-merituulivoimapuiston ympäristövaikutusten arviointi (158/20.3.2025)
13. Paraisten kaupunki: Paraisten kaupungin rakennusjärjestys (159/20.3.2025)
14. Paraisten kaupunki: Norrholmen-Sivarholmen ranta-asemakaava Nauvon Nötössä (173/2025)
15. Traficom: Säännöllistä henkilöliikenteen reittiä Turku-Pärnu koskeva hakemus (155/18.3.2025)
16. Turun kaupunki: Vaasanpuiston asemakaava (174/28.3.2025)
17. Paraisten kaupunki: Kirkkosalmenrannan asemakaavanmuutosluonnos (184/7.4.2025)
18. Pöytyän kunta: Pöytyän kunnan rakennusjärjestysehdotus (200/8.4.2025)
19. Suomen ympäristökeskus: Viron vedenalaisen Estlink 3 -sähkökaapelin YVA-menettely (183/3.4.2025)
20. Suomen ympäristökeskus: Ruotsin merialuesuunnitelman muutosesityksen ympäristöarviointi Pohjanlahden, Itämeren ja Sagerrakin/Kattegatin alueilla (212/14.4.2025)
21. Tukes: Sibelco Nordic Oy Ab: Lemnästräsk-kaivosalueen lupamääräysten tarkistaminen (180/3.4.2025)
22. Vaasan hallinto-oikeus: Vastinepyyntö Kemiönsaaren Galtarbyn maa-aineslupapäätöksestä tehtyihin valituksiin (185/7.4.2025)
23. Varsinais-Suomen ELY: Winda Energy Oy:n Kaarinan Jättänväljän aurinkovoimalahankkeen YVA:n soveltaminen (210/11.4.2025)



Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



§ 21

Mahdolliset muut asiat

Mahdollisuus nostaa esiin muita asioita, joita listalla ei erikseen ole nimetty.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi suunnittelujohtaja Heidi Saaristo-Levinin ja erikoissuunnittelija Kristina Karpin selvityksen Maatuulivoima Varsinais-Suomessa taustaselvityksestä, prosessin seuraavista askeleista sekä Maatuulivoiman julkistuswebinaarista.



§ 22

Kokouksen päättäminen

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 8.39.



Muutoksenhakukielto

§19

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.