

Ak-383 KULTARANTA RESORT HOTELLI, ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 4.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 20.9.2024

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / Lundén Architecture Oy, Johanna Vuorinen

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

Lainvoimainen XX.XX.2025



Kultaranta Resort Hotelli, Asemakaavamuutos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

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

Asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkänsalmentien ja Rymättyläntien välissä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa.

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan puistoa. Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kortteli 20 ja katualuetta.

Suunnittelusta vastaa Lundén Architecture Oy ja Naantalin kaupungin tekniset palvelut / kaavoitus.

Tunnistetiedot tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI





Kuva 1. Suunnittelualan rajaus. Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelualan rajauksen ja punainen viiva osoittaa asemakaavamuutoksen rajauksen.

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

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

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

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

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



1.4 SISÄLLYSLUETTELO

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



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

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Karttaotteet: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä, Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava, ajantasa-asemakaava, kaupungin maanomistus
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (8.11.2024)
Liite 4	Luontotyyppiselvitys Naantalın Luonnonmaalla Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä (Envibio Oy, 17.10.2024)
Liite 5	Naantalın Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy)
Liite 6	Naantali Luonnonmaa Isokylä Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 13.12.2024, päivitetty 3.2.2025)



Liite 7	Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 27.2.2025)
Liite 8	Naantali Kultaranta Resort Hotelli asemakaavan muutos, liikenteen ja yhdyskuntatekniikan selvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025)
Liite 9	Kaavan viitesuunnitelma, havainnekuvat ja asemapiirrosluonnos (Lundén Architecture Company, 3.3.2025)
Liite 10	Kaavakarttapienennös, kaavamerkinnot ja -määräykset
Liite XX	Vuorovaikutusraportti
Liite XX	Kaavan hyväksymiskäsittelyn pöytäkirjaote

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

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

Asemakaavamuutoksen luonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 13.3.2025.
Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen xx.xx.-xx.xx.2025 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.
Yleisötilaisuus xx.xx.2025

Ehdotusvaihe (tavoitteena kevät 2025)

Ehdotusvaiheen nähtäville asettaminen (tavoitteena kevät 2025)

Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 2025)

2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden hotellirakennuksen toteuttaminen on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue rajautuu etelässä Särkäsalmementiehen ja ulottuu pohjoisessa Kultaranta Golfin lyöntiharjoittelualueeseen asti. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen kallioalue Kultaranta Resortin pohjoispuolella. Alue on tällä hetkellä luonnontilainen virkistysalue. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Kultaranta Golfin klubirakennus ja golfkenttä. Lännestä aluetta rajaa Kultaranta Resortin loma-asuntojen alue Ihantolantien varressa ja sen pohjoispuolella on golfkentän lyöntiharjoittelualue. Alueen itäpuolella sijaitsevat Kultaranta resortin luhtihotellit sekä Isokylätien varrella sijaitsevat asuintalot.

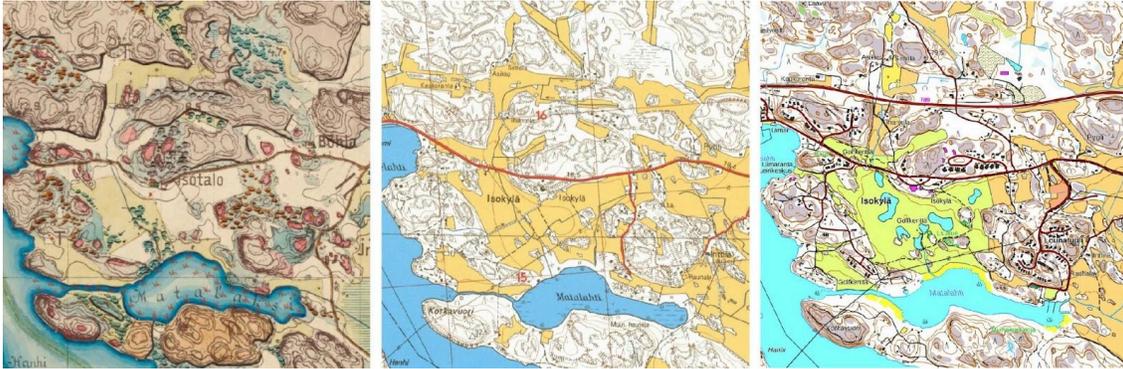
Suunnittelualueen pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 3,3 hehtaaria.

Maisemarakenne ja kasvillisuus

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

Suunnittelualue on pitkään ollut osa laajempaa peltojen ympäröimää metsää, jonka lähiympäristöön on noussut aikaisempien yksittäisten rakennusten lisäksi tiiviimpää loma-asumista 2000-luvun aikana. Rakentaminen lähiympäristössä sijoittuu edelleen tyypillisesti metsä- ja kallioselänteiden reunamille, jättäen laaksoalueet avoimeksi peltomaisemaksi.

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



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

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

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



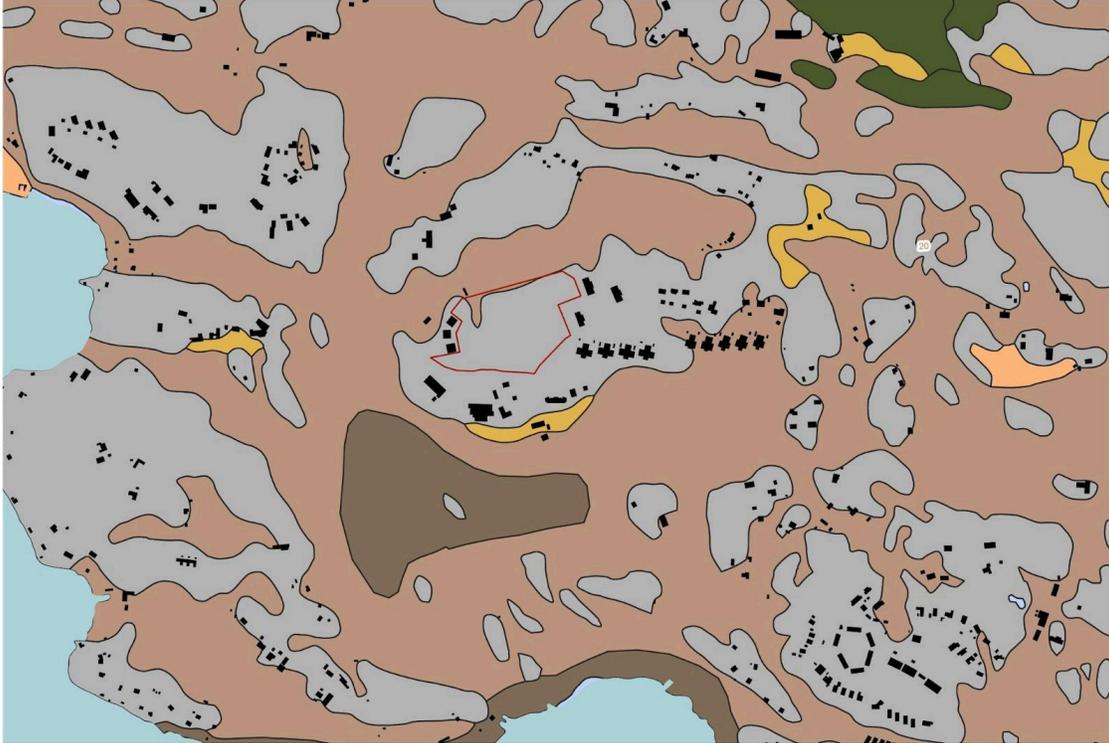
Kuva 3. Kasvillisuuden peitteisyys. Vaalean keltaisella avoimet alueet, vaalean vihreällä alle 2m korkeat puut ja pensaat, tumman vihreällä 2-10m ja 10-20m korkeat puut. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva 4. Maisemakuva ja maisemarakenne, yhteenvetokartta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on suurimmalta osin kalliomaata. Pieni osa alueen pohjoisosasta on maaperältään savea.



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

Topografia

Suunnittelualan maasto on korkeudeltaan vaihtelevaa ja maaston korkein kohta on noin 30 metriä merenpinnan yläpuolella. Ero Särkänsalmentien ja alueen keskikorkeuden välillä on noin 5 metriä. Alueen pohjoisreuna on jyrkempää lyöntiharjoitteluradalle johtavaa rinnettä. Suunnittelualan alimmat kohdat ovat noin 13 metriä mpy, alueen lounais- ja luoteisnurkissa.



Kuva 6. Topografiakartta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Vesiolosuhteet

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueesta valtaosa on kalliometsää, suhteellisen vanhaa männikköä ja paikoin harvapuustoista avokalliota. Kalliometsä on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kuvio täyttää METSO-kriteerit luokassa II. Osa alueesta on kuivahkoa kangasta, vanhaa männikköä, jonka seassa muutamia koivuja, kuusia, katajaa ja jokunen pieni tammi. Avoimella kallioalueella lähellä Särkäsalmientietä, kasvaa hieman kalliokedoille tyypillistä lajistoa, vaikkei varsinaista ketoa olekaan. Lakialueella on polkuja ja paikoin metsänpohja on melko kulunut. Selänteen pohjoisreunassa golfkentän reunassa on osittain avohakattua metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä tai perinnebiotooppeja.

Alueelta on laadittu luontotyyppiselvitys (Luontotyyppiselvitys Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä, Envibio Oy, 17.10.2024) selostuksen liite 4. Luontotyyppiselvityksen mukaan Isokylän kartoitusalueen arvokkain osa on kalliometsä, mutta sen edustavuutta heikentää lahoppuun vähäisyys ja maaston kuluminen, eikä puusto ole erityisen vanhaa. Suunnittelualueella ei todettu melko eriytyneenä olevan juuri merkitystä ekologisten yhteysien suhteen.



Alueelta on laadittu lajistoselvitys (Naantalın Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024, Ympäristökonsultointi Jynx Oy) selostuksen liite 5.

Lajistoselvityksessä oli mukana suunnittelualueen ympäristöstä myös golfkentät Matalahdelle asti. Lajistoselvityksen mukaan vaikka kohde on hyvin ihmistoiminnan muuttama, se tarjoaa monipuolisuudessaan pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Matalahti, läheinen merialue luotoineen ja lähiympäristön kallio- ja rantametsät tuovat lisäarvoa myös selvitysalueen lajistolle ja golfkenttä vesielementteineen tarjoaa lajistolle ruokailu- ja lepäilyalueita. Pesimälinnustosta oli havainto isokäpylinnusta suunnittelualueen kaakkoisosassa. Isokäpylinnusta on havaintoja alueella pitkältä ajalta ja alueen kalliomänniköt ovat lajille sopivaa pesintäympäristöä.

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

Luonnonmaalla ei ole Natura 2000 suojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei nykytilanteessa sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee grillipaikka ja katos sekä koillisosassa laavu.

Kulttuuriympäristö

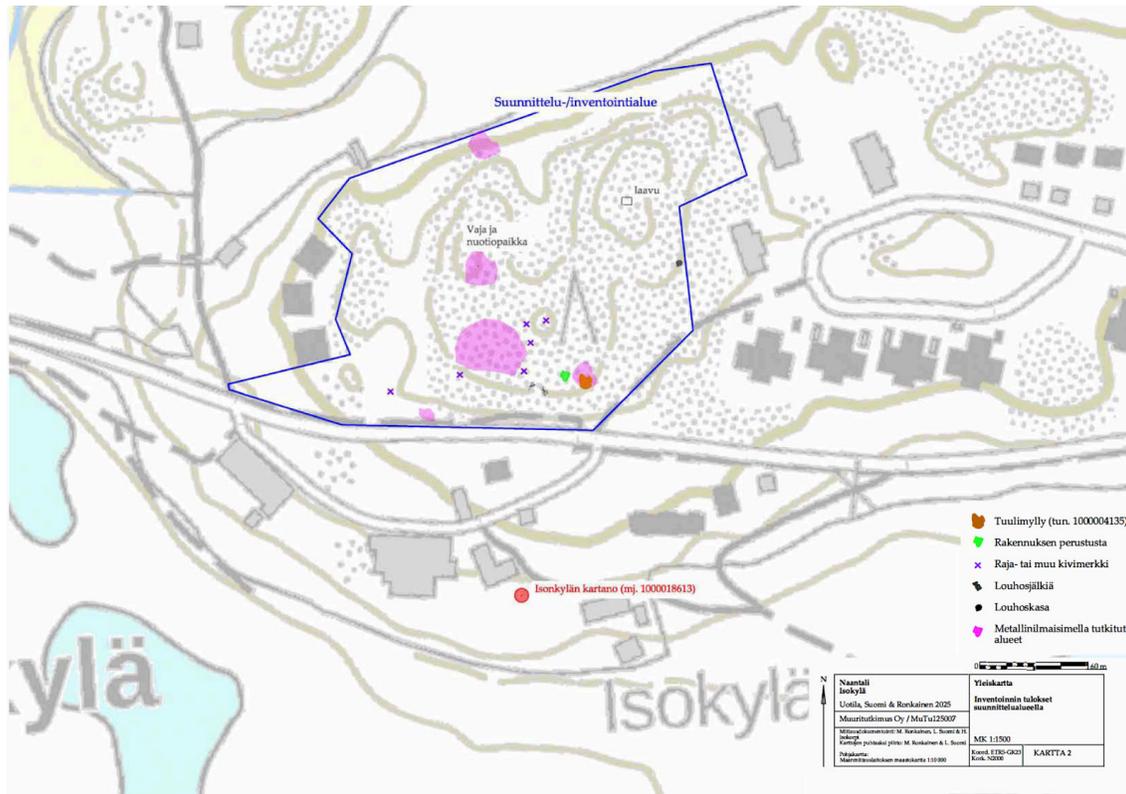
Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistorekisterissä muuna kulttuuriperintökohteena oleva kiviröykkiö Isokylä. Kohde ei ole muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäänös, mutta sen säilyttäminen on perusteltua historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen takia. Kivistä koottu röykkiö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

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

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



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



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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Noin kahden kilometrin etäisyydellä Luonnonmaan perhetalon alueella Kuostanon kaupunginosassa sijaitsevat lähimmät palvelut, joihin kuuluvat koulu, päiväkotii, päivittäistavara kauppa ja kylmäsema. Muut palvelut löytyvät Naantalin keskustasta.



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



Kultaranta Golf, vanha kivinavetta (Kuva: Kultaranta Resort)



Kultaranta Golf klubitalo (Kuva: Kultaranta Resort 2023)



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



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



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



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



Uusia kerrostaloja Rymättylätien varrella (Kuva: Google Street View 2025)

Kuva 10. Rakennetun ympäristön piirteitä suunnittelalueen lähiympäristössä.



Virkistys

Suunnittelualueen läpi kulkee muutama retkeilypolku ja alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevalla kalliolla on grillipaikka.

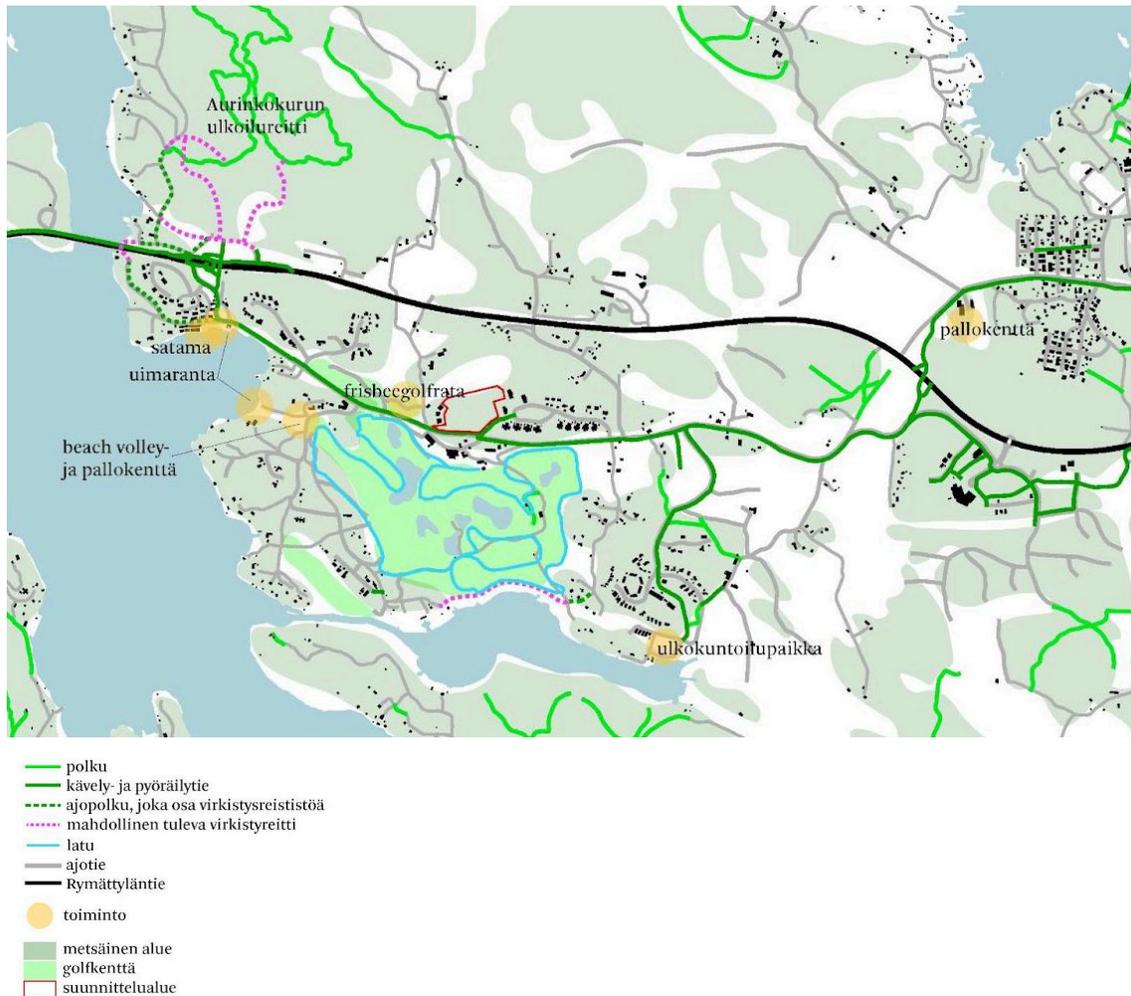
Suunnittelualue sijoittuu erilaisten ulkoliikuntatoimintojen läheisyyteen. Kultaranta Resortin yhteydessä sijaitsee golf- ja frisbeegolfkentät ja hiihtolatu. Kilometrin säteellä sijaitsee kaksi uimarantaa beachvolley- ja pallokenttineen ja venesatama. Rymättylätien pohjoispuolella on ulkoilureitistö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

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

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

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

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



Kuva 11. Teemakartta virkistysreittien verkostosta.

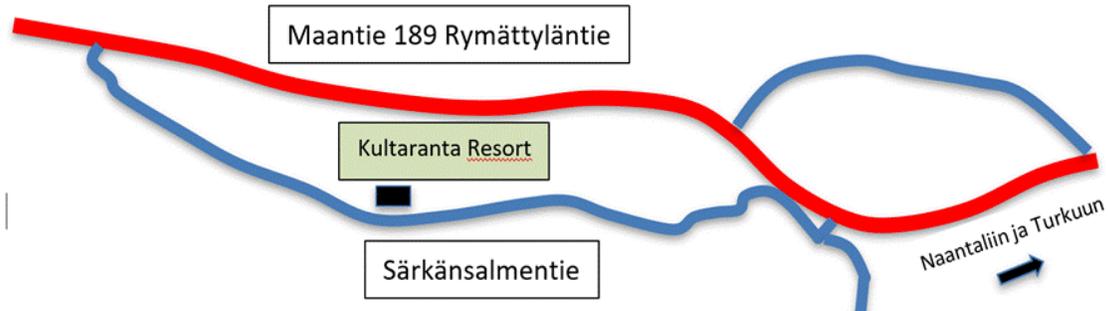
Liikenne

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

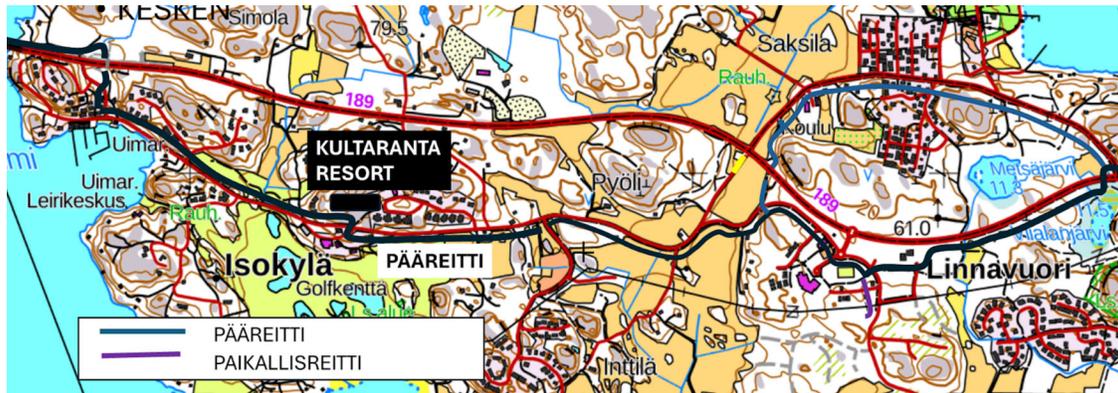
Seudullinen pyörävyly Naantalin ja Rymättylän välillä sijoittuu Luonnonmaan perhetalon ja Särkäsalmen välillä Särkäsalmentie varteen. Yhteys palvelee hyvin Särkäsalmentie varrella olevia asutusta ja loma-asukkaita tien varrella oleviin palveluihin ja Naantaliin.

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

Suunnittelualueen läheisyydessä olevassa Kultaranta Resort Golf - kiinteistössä pysäköintitarpeet täyttyvät kyseisen kiinteistön alueella. Myös läheisyydessä olevien loma-asuntorakennusten pysäköinnit on järjestetty näiden kiinteistön alueilla.



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

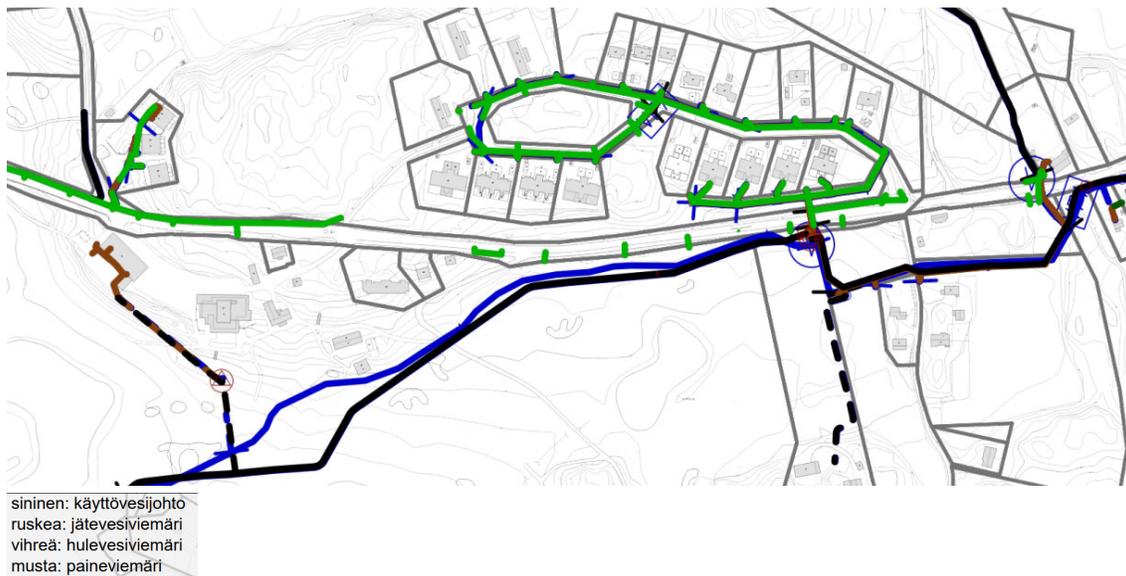


Kuva 13. Suunnittelualueen pyöräliikenteen yhteydet tarkastelualueella. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

Yhdyskuntatekniikka ja tekninen huolto

Nykyiset vesi- ja viemärijohtolinjat sijoittuvat Särkäsalmentie varteen suunnittelualueen itäpuolelle. Jätevedet pumpataan Naantalın suuntaan Särkäsalmentie ja Isokyläntie risteyksessä olevalla jätevesipumppaamolla.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan nykyisin Särkäsalmentie eteläpuolella olevan golfkentän vesiestealtaisiin, joista niitä käytetään golfkentän kasteluun.



Kuva 14. Alueen johtokartta. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.



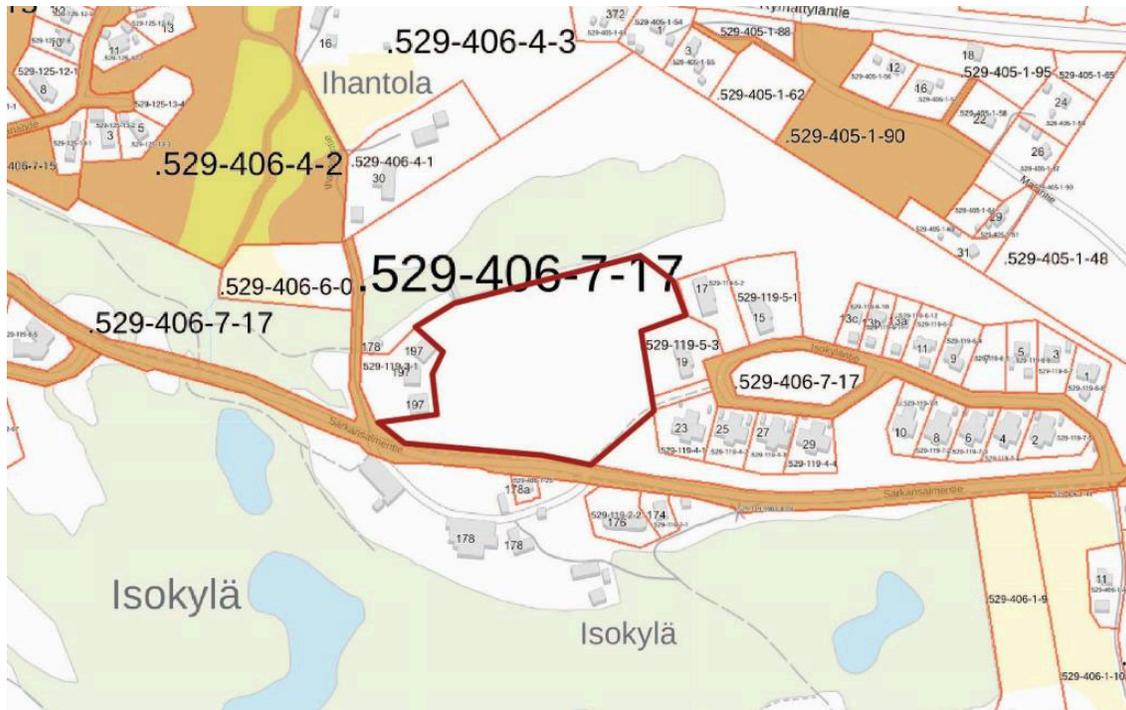
Kuva 15. Hulevesikartta. Sinisellä viivalla hulevesien valuma-alueet ja sinisillä nuolilla hulevesien valumasuunnat. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

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



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

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet - Ympäristöhallinnon verkkopalvelu](#)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö



- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaavan määräykset ja selitteet:

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

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

R RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

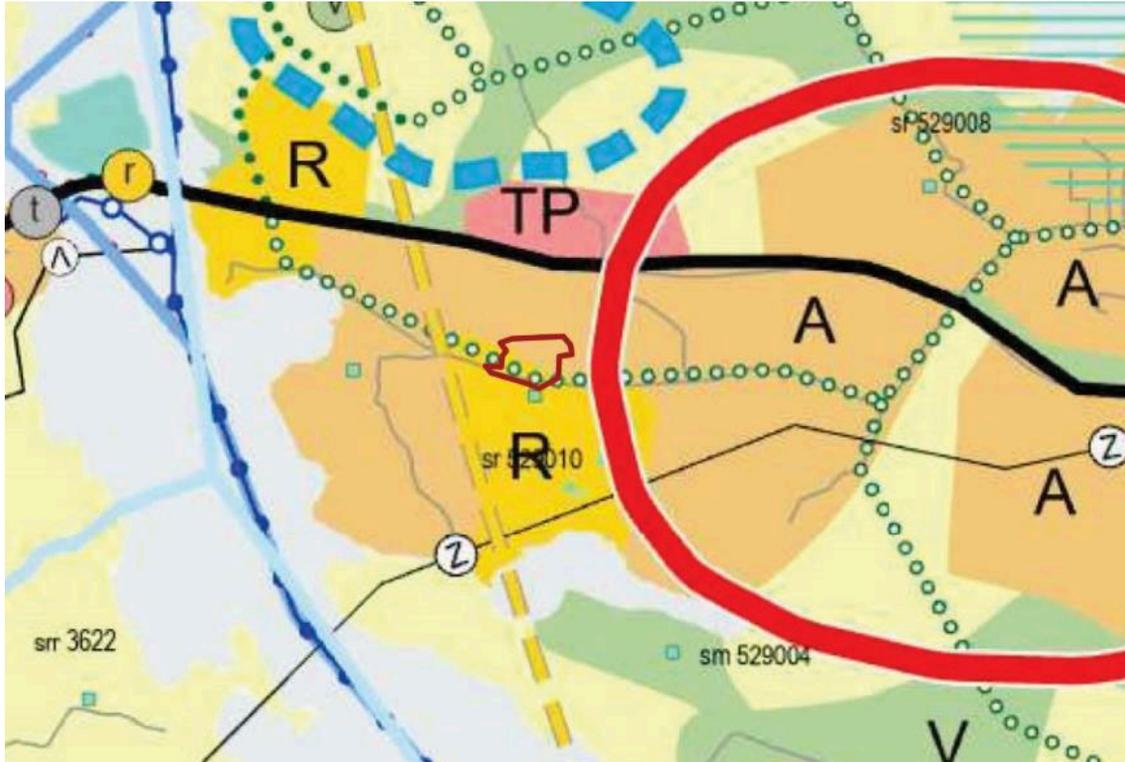
Suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä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

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

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

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

Käytössä ovat Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot ja selvitykset.



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

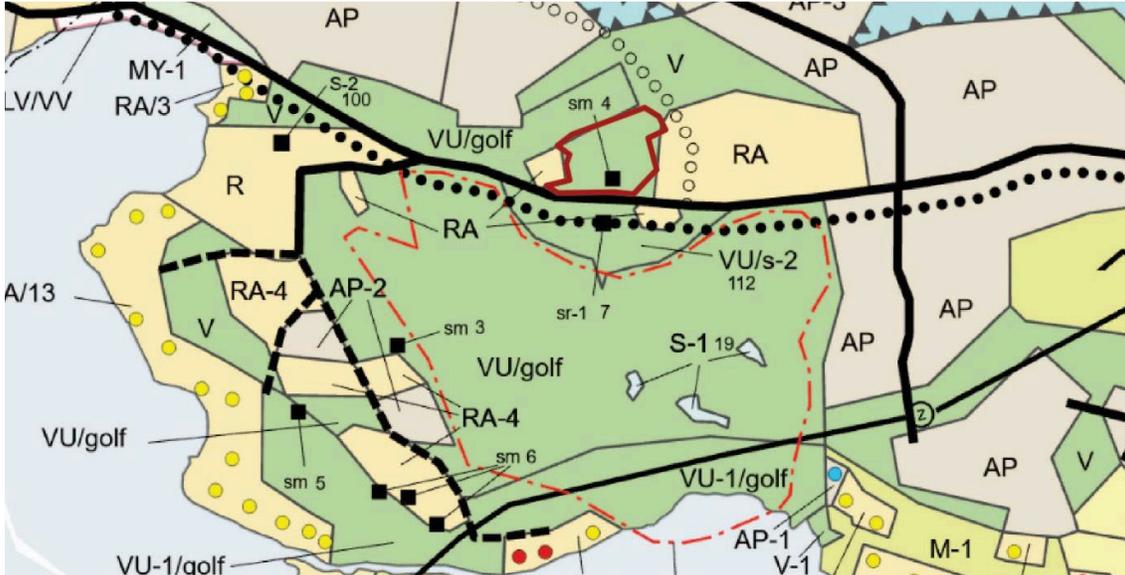
Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

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

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

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

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



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

Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat

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

Alueelle laaditaan yleissuunnitelmat.

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

Suunnittelutyössä käytetään Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavatyön perusselvityksiä.

Alueesta on laadittu luontotyyppiselvitys (Envibio Oy, 17.10.2024), liite 4. Selvityksen mukaan kartoitusalueen arvokkain osa on kalliometsä, mutta johtopäätöksenä ei ilmennyt sellaisia luontotyyppiä, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä, joiden perusteella olisi ollut syytä esittää maankäyttösuosituksia.

Alueesta on laadittu lajistonselvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 5. Lajistonselvityksen mukaan suunnittelualue lähiympäristöineen tarjoaa monipuolisuudessaan pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle



lajistolle. Lajistoselvityksessä suositellaan säilyttämään alueella suuret puut, erityisesti jalopuut, mutta alueelta ei noussut esiin kaavoitusta varten rajattavia huomiokohteita.

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

Alueesta on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, Lundén Architecture Company, 27.2.2025, liite 7. Vaikutusten arvioinnin mukaan hotellihankkeen toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu ja lähimaisema muuttuu merkittävästi. Hanke tuo välittömään lähiympäristöön ja lähivaikutusalueelle uuden mittakaavaltaan poikkeavan elementin. Kulttuurimaiseman muutokset hotellihankkeen muodossa ovat kuitenkin jatkumoa Isokylän tilakeskuksen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminoiksi ja Kultaranta Golfin golfkentiksi. Luonnonmaan taajamarakenne on samaan aikaan tiivistymässä. Luonnonmaan maisema on muuttumassa, joten hotellin maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa muutokseen.

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

Johtopäätökset

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

Johtopäätökset kuvataan kaavaratkaisun yhteydessä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290, jossa suunnittelualue on pääosin varattu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi, jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena (VUP). Kyseiselle alueelle on määrätty, että sille saa rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä tai ulkoilureittejä.

Suunnittelualueen keskellä oleva Isokylänpuistoksi nimetyn virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä ja siihen kuuluu useampi erikseen merkitty alue, jossa ympäristö tulee säilyttää. Särkänsalmentien viereisellä säilytettävällä luontoalueella on merkintä muinaismuistolaille rauhoitettu muinaisjäännöksestä. Suunnittelualueen

kaakkoisreunassa kulkee sen itäpuolella sijaitseville loma-asuntojen korttelialueille johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



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

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

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



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

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

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin Rannikkoseudussa 20.9.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt



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

Asemakaavamuutoksen luonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 13.3.2025.

Osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30§ mukaisesti. Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen xx.xx.-xx.xx.2025 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus xx.xx.2025.

Asemakaavaehdotus (xx.xx.xxxx) / teknisen lautakunnan kokous xx.xx.xxxx.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto / asemakaavan muutosehdotus xx.xx.xxxx.

Kaupunginhallitus / asemakaavan muutosehdotus xx.xx.xxxx.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

4.3.6 Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

4.3.7 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo ja saatu palaute

4.3.8 Kaavaehdotukseen (xx.xx.xxxx) tehdyt muutokset

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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



4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaava

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

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

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

Yleiskaava

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

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

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

Selvitykset ja muut suunnitelmat

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

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



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

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

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

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

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

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

Rakentaminen, luonto ja maisema

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

Taitetulla massoittelulla, ylimpien kerrosten porrastamisella ja julkisivun jäsentämisellä rikotaan suuren rakennusmassan mittakaavaa. Rakennusta porrastetaan matalalla jalustaosalla jalankulkijan mittakaavaan. Rakennukset tulee sopeuttaa maisemaan laadukkaan arkkitehtuurin, sekä ympäristöön sopivan luonnollisen ja hillityn väristyksen ja materiaalien avulla. Valaistuksen tulee olla tarkoituksenmukaista ja vain tarpeellisen voimakasta ympäristön huomioimiseksi. Korkealle asennetut mainosvalot eivät ole suotavia.

Hotellin ei tule ylittää seitsemää kerrosta, mikä lisäisi rakennuksen näkyvyyttä maisemassa.



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

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

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

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

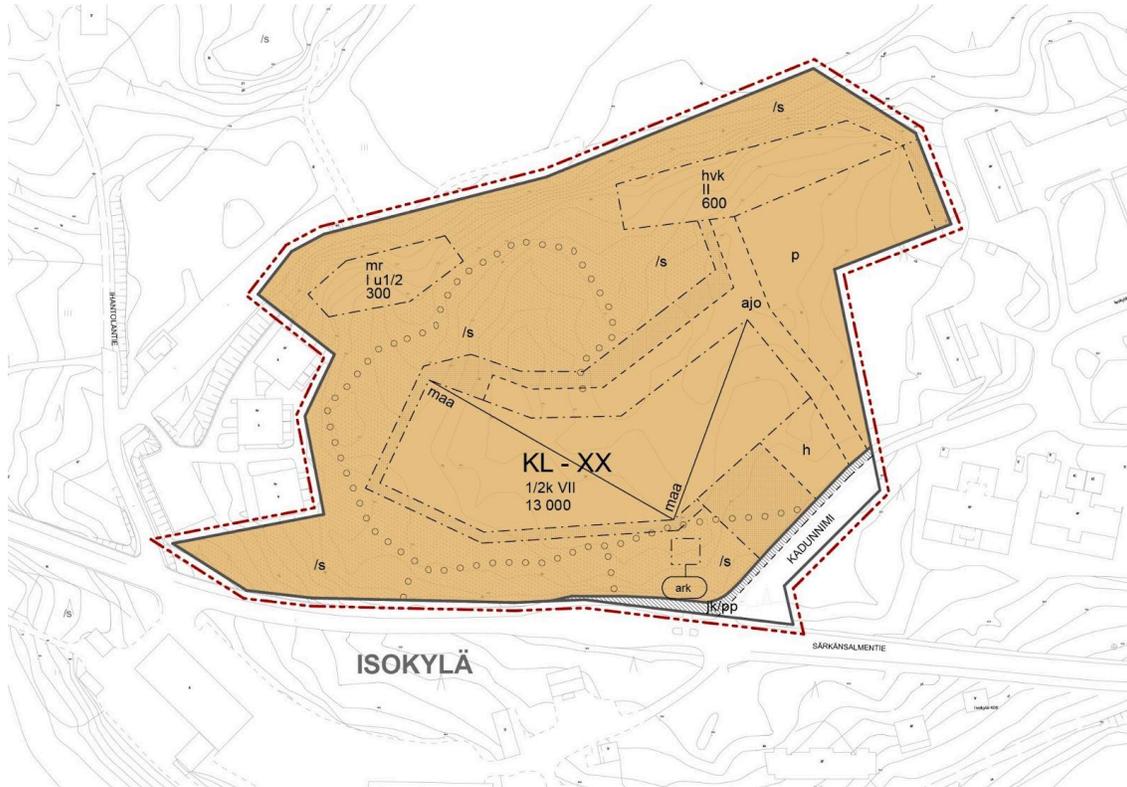
Suunnittelualueelle on tarkoituksena sijoittaa luontoa mukailten monipuolisesti paikkoja virkistykseen, kuntoiluun, ulkoiluun ja rentoutumiseen. Selkeän reitistön tavoitteena on suojata muuta luonnonympäristöä epävirallisilta reiteiltä ja kulumiselta. Terassit ja muut rakenteet toteutetaan korkealaatuisesti,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

Liikenne

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

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

4.5 ASEMAKAAVALUONNOS



Kuva 20: Asemakaavaluonnos.

Asemakaavaratkaisun kuvausta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

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

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

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

Liikenne ja pysäköintiratkaisut

Kultaranta Resortin alue liittyy välittömästi Särkängsalmentien varressa kulkevaan seudullisen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättylän välillä. Reitin tien ylitysten kohdalla lisätään turvallisuutta näkyvöittämällä suojatiesaarekkeita sekä mahdollisesti korotetuilla suojateilla.



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

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

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

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

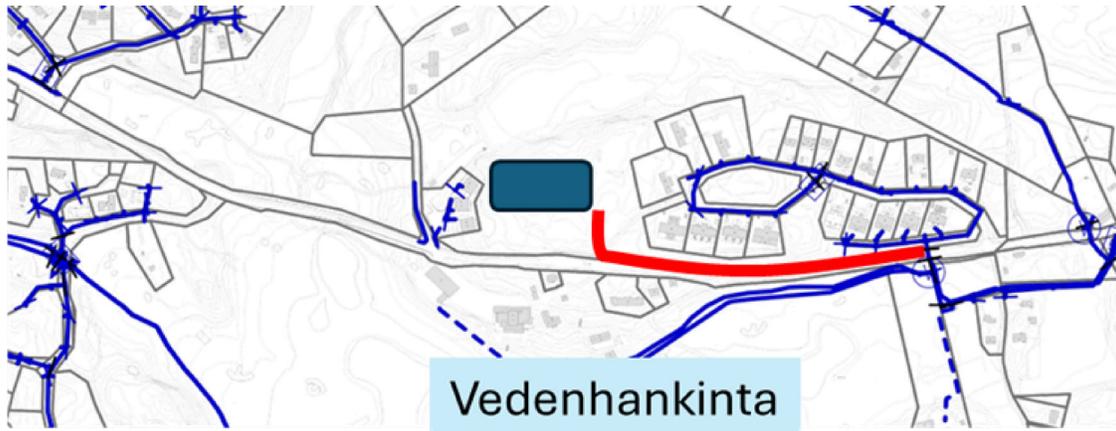
Huoltoajolle on järjestetty ohjeellinen yhteys hotellirakennuksen korttelialueen kaakkoisosaan. Muiden rakennusten toiminta ei vaadi erillistä huoltoyhteyttä. Lumenläjityksen tilantarve on huomioitu ajoyhteyksien varrella.

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

Pyöräpysäköintiä sijoittuu pyörävarastoon pysäköintialueen yhteyteen ja telineisiin hotellirakennuksen edustalle.

Yhdyskuntatekniikka ja tekninen huolto

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



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

4.5.1 Kaavuluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

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

Autopaikkoja on mitoitettu 1 ap / 2 hotellihuonetta ja osa pysäköinnistä voidaan osoittaa myös tontin ulkopuolelle.

4.5.2 Kaavuluonnoksen määräykset

Hotellirakennuksesta tulee erottua jalustaosa ja päärakennusmassa.

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

Päärakennusmassan julkisivuissa on käytettävä puuverhousa.



Hotellirakennuksen jalustaosan maantasokerroksen katon tulee olla pääosin kasvikattoa.

Paikoitusalueelle on istutettava puita metsäisen ilmeen saavuttamiseksi.

Kaavamääräykset tarkentuvat kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

4.5.3 Suojelukohteet

Särkäsalmientien viereiselle säilytettävän kulttuuriperintökohteen alueelle on osoitettu ark-merkintä.

4.5.4 Palvelut

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

4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS

5.1.1 Kaavan rakenne

5.1.2 Mitoitus

5.1.3 Palvelut

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen toteutuessa uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tulee täydentämään Luonnonmaan matkailupalveluita ja tukemaan lähialueen virkistystoimintojen käyttöä. Uusi rakentaminen tulee muuttamaan merkittävästi nykyään luonnontilaisen suunnittelun alueen luonnetta ja maisemakuva, mikä edellyttää toteutukselta korkeatasoista rakennus- ja viherympäristösuunnittelua.

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

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialue (KL-XX).



Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Alueelle on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (/s), sekä istutettava alueen osa jossa on käytettävä paikallista ekosysteemiä ja pienelinympäristöjen kehittymistä tukevaa kasvillisuutta.

Alueelle on osoitettu osa, jolla sijaitsee säilytettävä kulttuuriperintökohde.

Kaava-alueen merkintöjä korttelialueella ovat lisäksi:

- Ohjeellinen ajoyhteys
- Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa
- Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti
- Alue, jolla sallitaan maanalaisten tilojen rakentaminen
- Katu
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutila
- Ohjeellinen pitkospuureitin tai kapean polun sijainti

Kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialuetta koskevat yleismääräykset

Luonnosvaiheen yleiset määräykset on esitetty kohdassa Kaavaluonnoksen määräykset.

Kaavamääräyksiä täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointia tullaan tarkentamaan kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaava

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

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

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

Yleiskaava



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

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

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

Virkistysalueet ja verkostot

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

Kaavamuutos heikentää alueen käyttöä ulkoilu- ja virkistysalueena. Hotellirakennus ja siihen liittyvät oheistoiminnot ja rakennelmat pienentävät viheralueen kokoa. Luonnonmukaisena säilytettävä alue on hotellin piha-alue ja hotellioperaattorin hallinnassa. Hotellioperaattorin on mahdollista osoittaa alueelle yleisiä ulkoilualueita ja -reittejä. Näin ollen säilyvä viheralue saattaa poistua yleisestä virkistyskäytöstä.

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

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

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

Uuden hotellirakennuksen suhteellisen iso massa aiheuttaa varjostusta ilta-aikaan lähimmille asuin- ja hotellirakennuksille. Uuden hotellin lisäksi pysäköintialue vaikuttaa viereisten rakennusten näkymiin.



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

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

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

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

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

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

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

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset syntyvät uusien rakennusten toteutumisen myötä, ilmeten näkymien muutoksena. Kaukomaiseman näkyminen rakentaminen ei tuo merkittävää vaikutusta, mutta



vaikuttaa sitäkin enemmän lähiympäristön näkyymiin. Pysäköintialue edellyttää metsän kaatamista ja maaston tasoittamista suurehkolta alueelta.

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

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

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

Viitesuunnitelmassa esitetyn rakennuksen taittuva massa ja polveileva kattomuoto sovitaa suuren rakennusmassan paremmin niin kaukomaiseman siluettiin kuin lähimaiseman näkyymiin verrattuna samankorkuiseen laatikkomaiseen rakennukseen. Idästä ja lännestä katsottuna rakennus näkyy kapeimpana. Etelästä ja pohjoisesta rakennus näkyy leveimpänä. Pohjoiseen se ei lähiympäristössä kuitenkaan juuri erotu Rymättyläntien varren ja Luonnonmaan pohjoisosien maastonmuotojen ja puuston takaa.

Maisemavaikutuksista on tehty laajempi arviointi, selostuksen liite 7.

5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset

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

Kultaranta Resortin alue liittyy välittömästi Särkäsalmementien varressa kulkevaan seudullisen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättylän välillä. Reitti mahdollistaa kävely- ja pyöräily-yhteydet myös Luonnonmaan Perhetalon alueen palveluihin sekä satama-alueelle. Reitin ylitysten turvallisuuden lisääminen parantaa nykyisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Siten hyvin



liikennöitävät yhteydet lisäävät kestävillä kulkumuodoilla tapahtuvaa liikkumista, vähentäen osaltaan autoliikenteen kasvua.

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

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ilmennyt luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 17.10.2024), liite 4, sellaisia luontotyyppi kohteita, kasvillisuutta tai ekologisia yhteyksiä jotka olisivat aiheuttaneet varsinaisia suosituksia maankäytölle. Kalliometsää säilyy kaavassa erityisesti alueen itä- ja pohjoisosissa, mutta alue pienenee rakentamisen myötä.

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

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

Osa uusista rakennusaloista pienentää nykyiseen asemakaavaan merkittyjä alueen osia, jolla ympäristö tulee säilyttää (/s). Kaavamuutoksessa on kuitenkin edelleen osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (/s) jotka säilyttävät alueen luontaista viherrakennetta.

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

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

5.4.5 Ilmastovaikutukset

Rakentaminen

Uusi rakentaminen ja maaperän louhinta ovat ilmastovaikutuksiltaan negatiivisia ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Ilmastovaikutuksien lieventämiseksi rakentamisen vaikutuksia on suunnitelmissa rajattu, mm puun käytöllä rakennusmateriaalina, minimoimalla louhimista ja säästämällä luonnonympäristöä mahdollisuuksien mukaan sekä energiaratkaisuilla. Ilmastovaikutusten lieventämiseksi voisi tutkia toteutuksessa myös esimerkiksi kiertotalousratkaisuja ja pyrkiä muuntojoustavuuteen.



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

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

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

Luonto

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

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

Energia

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

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

Liikkuminen

Infrarakentamisen hiilijalanjälkeen vaikuttaa alueelle tulevien päällystettyjen alueiden määrä ja materiaalit. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan tieverkostoon, joten katuverkko ei vaadi isoja toimenpiteitä. Paikallisella tasolla katuverkon parannukset, suunnittelualueen ajoyhteys ja pysäköintialue sen sijaan vaikuttavat hiilijalanjälkeen.



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

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

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

Liikkumisen kestävyttä tukee myös sijoittuminen olemassa olevien virkistystoimintojen yhteyteen.

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

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

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

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

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

Vaikutukset Naantalın kehittymiseen

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

Vaikutukset matkailupalveluihin

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

Yritysvaikutukset

Yritysvaikutukset tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.



Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta tarkastellaan sekä tulojen että menojen kautta.

Vaikutukset kaupungin talouteen tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

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

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

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

Asukkaiden elinympäristöön vaikuttaa hotellirakennuksen näkyminen maisemassa ja lisääntyvä valaistus pimeään aikaan. Toiminnasta ei synny merkittäviä meluhaittoja, mutta terassialueet voivat hieman lisätä ympäristön melua.

Asukkaisiin vaikuttaa vähäisesti Särkäsalmentielle ja Rymättyläntielle autoliikenteen kasvu, joka on noin 280 ajoneuvoa lisää vuorokaudessa.

Sosiaaliset vaikutukset tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavaluonnoskartta, selostuksen liite 10.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavaan ei sisälly nimistömuutoksia. Asemakaavamuutoksen myötä syntyy uusi katu ja kadunnimi.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

Asemakaavan voimaantulon jälkeen laaditaan katusuunnitelmat.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä kaavoituksen kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

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

Kaisa Äijö
Kaupunginarkkitehti

Johanna Vuorinen
Arkkitehti, Lundén Architecture Oy