

AK-387 KULTARANTA RESORT ASUINKERROSTALOT, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostus koskee 21.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 20.9.2024

Kaavan laatija: Lundén Architecture Oy, Johanna Vuorinen

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

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

Lainvoimainen XX.XX.2025

Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, Asemakaava ja asemakaavamuutos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

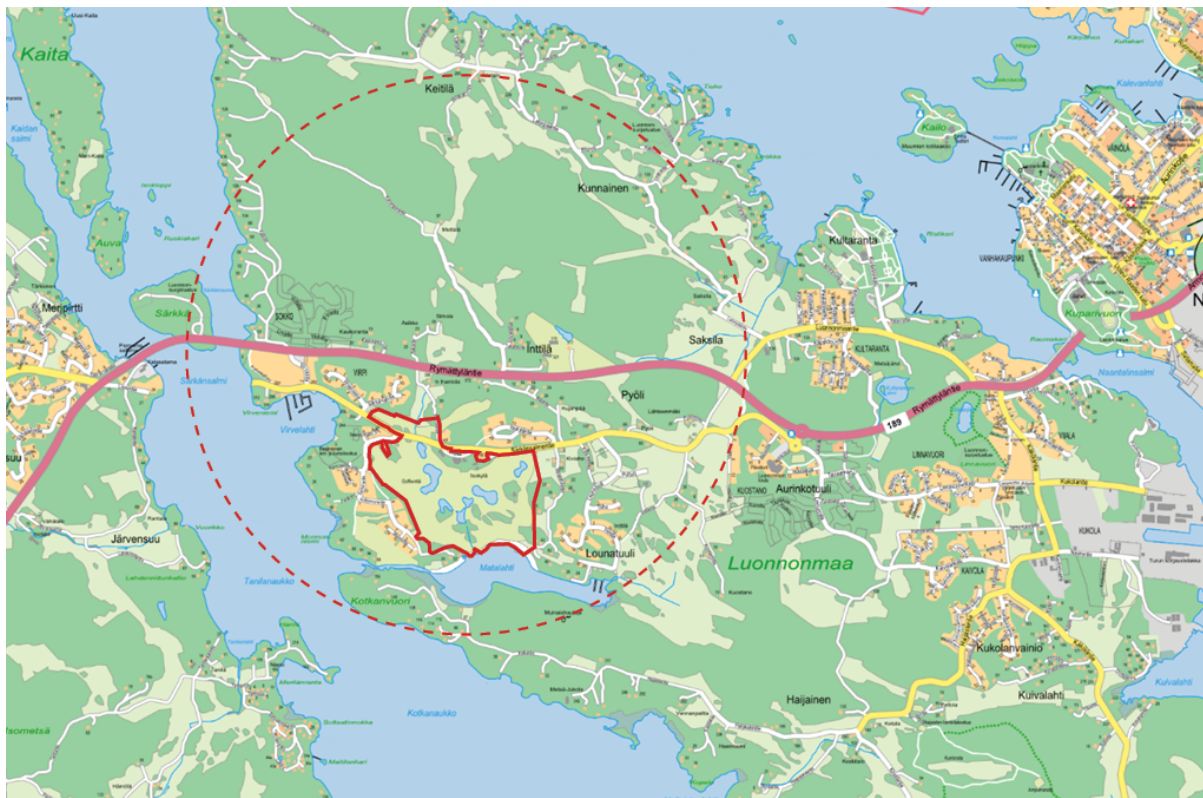
Kaavan nimi: Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, Asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-387)

Asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Rymättylätien eteläpuolella, molemmin puolin Särkäsalmientietä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kiinteistöä 406-6-0. Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalveluiden, sekä virkistys, että ulkoilupalveluiden alueita. Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosaan uusia korttelialueita ja sekä niiden tontit, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Sijaintikuva: Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelualueen rajauksen ja punainen viiva osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Kultaranta Resort Asuinrakennusten asemakaava-alueet sijaitsevat Luonnonmaan saaren länsiosassa, Rymättylätien eteläpuolella, Isokylän alueella. Etäisyys Naantalin keskustaan on



linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä. Asemakaava ja -kaavan muutosalueet sijaitsevat Kultaranta Resortin golfkentän alueella ja välittömässä läheisyydessä. Toinen alueista sijaitsee Ihantolantien varressa Särkäsalmementien pohjoispuolella. Toinen alueista sijaitsee Särkäsalmementien eteläpuolella nykyisellä golfkentällä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 55,65 hehtaaria.

Asemakaavamuutosalueen alustava rajausta on esitetty kartalla. Rajausta voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nimi on Kultaranta Resort asuinkerrostalot, Asemakaavamuutos (Ak-387).

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 asuinrakentamista koskevaa kaavamuutosta.

Kyseessä on asuinrakentamisen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan Ak-290 muuttamista sekä uutta asemakaavaa kiinteistön 406-6-0 alueelle.

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.....	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	6
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15



4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo.....	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute.....	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	17
4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	18
4.5 ASEMAKAAVALUONNOS.....	19
4.5.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus.....	20
4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset.....	21
4.5.3 Suojelukohteet.....	22
4.5.4 Palvelut.....	23
4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI.....	23
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS.....	23
5.1.1 Kaavan rakenne.....	23
5.1.2 Mitoitus.....	23
5.1.3 Palvelut.....	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	23
5.3 ALUEVARAUKSET.....	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2 Vaikutukset maisemaan.....	24
5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset.....	24
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.4.5 Ilmastovaikutukset.....	25
5.4.6 Taloudelliset vaikutukset.....	26
5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset.....	26
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	27
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.....	27
5.7 NIMISTÖ.....	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	27
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	27
Suunnittelun tavoite ja tarkoitus.....	27



Alueen rajausta ja nykytilanne.....	29
Alueen kaavallinen tilanne.....	30
Maanomistus ja maankäyttösopimus.....	35
Selvitykset ja vaikutusten arviointi.....	35
Osalliset.....	36
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	37
Yhteystiedot.....	38

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Karttaotteet: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä, Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava, ajantasa-ase- makaava, kaupungin maanomistus
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (8.9.2025)
Liite 4	Luontotyyppiselvitys Naantalin Luonnonmaalla Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä (Envibio Oy, 17.10.2024)
Liite 5	Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025)
Liite 6	Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy)
Liite 7	Naantali Luonnonmaa Isokylä Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 13.12.2024, päivitetty 3.2.2025)
Liite 8	Kaavan viitesuunnitelma, havainnekuvat ja asemapiirrosluonnos (Arosuo Arkkitehdit)
Liite 9	Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, Luonnos 18.11.2025)
Liite 10	Vuorovaikutusraportti
Liite 11	Kultaranta Resort Hotellin asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma
Liite 12	Kaavaluonnos kaavakarttapienennös, kaavamerkin- nät ja -määräykset
Liite 13	Kaavan hyväksymiskäsittelyn pöytäkirjaote

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys, tehty Luonnonmaan länsiosien asemakaava-alueen suunnittelun yhteydessä 2020, (Suomen luontotieto Oy)
- Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025)
- Naantali Kultaranta Resort Hotelli asemakaavan muutos, liikenteen ja yhdyskuntatekniikan selvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025)



Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kultaranta Resort Asuinkerrostalojen 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 8.9.2025 § 74.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 26.11.2025. Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen xx-xx.2025 Naantalın tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus xx.2025.

Ehdotusvaihe (tavoitteena syksy 2025)

Ehdotusvaiheen nähtäville asettaminen (tavoitteena syyskuu 2025)

Hyväksymisvaihe (vuodenvaihte 2025-26)

2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asuinrakennusten 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 sekä Matalahden vesistön, johon tarkastelualue rajautuu. Tarkastelualue on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva laajempi alue, jolle sen vaikutukset ulottuvat.

Suunnittelualueena on nykyinen Särkäsalmen tien eteläpuolinen Matalahteen rajautuva golfkentän alue kokonaisuudessaan sekä Särkäsalmen pohjoispuolella oleva lyöntiharjoittelualue sekä nykyinen kaavoittamaton kiinteistö 529-406-6-0, joka on osa sen pohjoispuolella jatkuvaa peltoaluetta ja metsärinnettä.

Lännessä alue rajautuu osittain Satalantiehen sekä metsä- ja loma- ja pientalojen alueeseen. Alueen itäpuolella on kaavoittamatonta perinteistä peltoista ja metsäistä maatalousaluetta rakennuksineen. Suunnittelualueeseen myös kuuluu Kultaranta Golfin rakennuskokonaisuus.

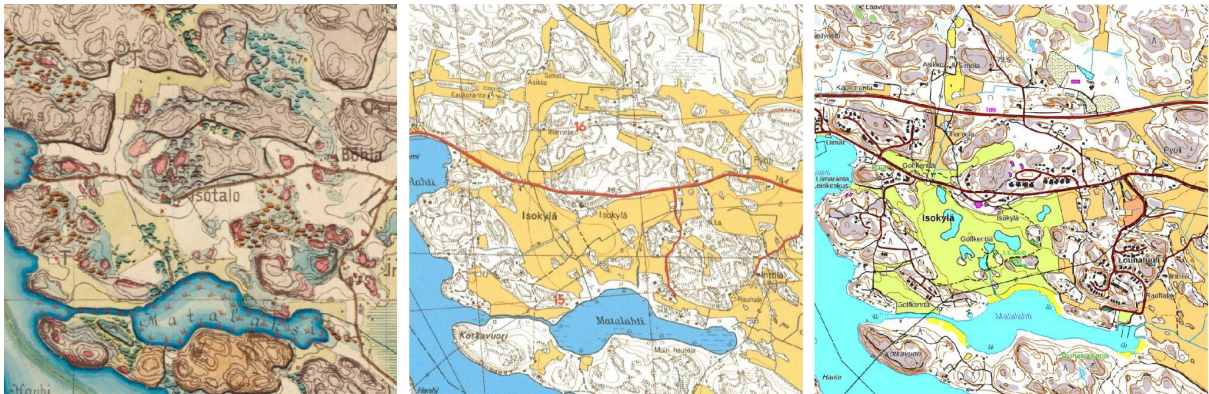
Suunnittelualueen pinta-ala ja uuden asemakaavan ja kaavamuutoksen alue on yhteensä noin 6,59 hehtaaria.

Maisemarakenne ja kasvillisuus

Suunnittelualueen lähimaisema muodostuu kallionselänteiden ja -mäkien suojaamasta savilaaksosta ja sen sivulaaksoista saaren länsiosassa. Särkänsalmentieltä avautuu pitkä laaksonäkymä golfkentän yli.

Suunnittelualue on pitkään ollut osa laajempaa peltujen ja kallioisten metsälämpäreiden muodostamaa vaihtelevaa ympäristöä. Alueen lähiympäristöön on noussut aikaisempien yksittäisten rakennusten lisäksi tiiviimpää loma-asumista 2000-luvun aikana. Rakentaminen lähiympäristössä sijoittuu edelleen tyypillisesti metsä- ja kallionselänteiden 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

Alueella on metsäisiä mäntyvaltaisia saarekkeita. Golfkentän rakennusten pihapiirin pohjoispuolella on kuivaa kangasta, jossa kasvaa vanhaa harvaa männikköä. Kuviolla on myös jokunen pieni tammi. Ihantolantien varressa on varttunut kuivahko kangas, joka täyttää Metso-kriteerit luokassa II. Metsäsaarekkeesta on löytynyt erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin miinausjälkiä ja koteloita syyllälinnunherneen lehdistä. Golfkenttä on käyttötarkoituksensa mukaisesti kasvillisuudeltaan matalaa ja niukkaa. Alueeseen liittyvät pysäköintialueet ovat osittain sorapintaisia ja osittain asfaltoituja.

Alueelta on laadittu kaavatyön yhteydessä maisemaselvitys Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi Lundén Architecture Company, luonnos 18.11.2025).



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. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.



Kuva 4. Maisemakuva ja maisemarakenne, yhteenvedokartta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata, savea, liejusavea ja vähäisiltä osin moreenia. Kalliota on pohjoisosaan sijoittuvan metsäisen mäen sekä Särkäsalmen tien eteläpuolella Isokylän kartanon ja Kultaranta golfin rakennuskokonaisuuden kohdalla. Laaksoon jäävät peltoalueet ja golfkentän alue ovat maaperältään savea.



Kuva 5. Maaperäkartta. Harmaalla kalliomaata, vaalean ruskealla savi, tummalla ruskealla liejusavi, keltaisella moreeni, vihreällä turve. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Topografia

Suunnittelualue on topografialtaan vaihtelevaa. Maaston korot ovat ylimmillään noin kalliokumpareilla + 19.00 Särkänsalmentien pohjoispuolella ja +24.00 Särkänsalmentien pohjoispuolella ja alenee kohti Matalahtea merenpinnan tasoon.



Kuva 6. Topografikartta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Vesiolosuhteet

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella on laadittu ajantasainen luontotyyppiselvitys (Luontotyyppiselvitys Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä, Envibio Oy, 17.10.2024 sekä täydennyksenä Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025, Envibio 1.9.2025) selostuksen liitteet 4 ja 5. Selvityksen mukaan Ihantolantien varressa on varttunut kuivahko kangas, joka täyttää Metso-kriteerit luokassa II. Metsäsaarekkeesta on löytynyt erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin miinausjälkiä ja koteloita syyllinnunherneen lehdistä.

Alueelta on laadittu lajistonselvitys (Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024, Ympäristökonsultointi Jynx Oy) selostuksen liite 6. Lajistonselvityksessä oli mukana suunnittelualueen ympäristöstä myös golfkentät Matalahdelle asti. Lajistonselvityksen mukaan vaikka kohde on hyvin ihmistoiminnan muuttama, se tarjoaa monipuolisuudessaan pesimä-, sulkasato- ja muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Matalahti, läheinen merialue

luotoineen ja lähiympäristön kallio- ja rantametsät tuovat lisäarvoa myös selvitysalueen lajistolle ja golfkenttä vesielementteineen tarjoaa lajistolle ruokailu- ja lepäilyalueita. Pesimälinnustosta oli havainto isokäpylinnusta suunnittelualueen kaakkoisosassa. Isokäpylinnusta on havaintoja alueella pitkältä ajalta ja alueen kalliomänniköt ovat lajille sopivaa pesintäympäristöä. Täydennyksenä tehdyssä luontotyyppiselvityksessä (Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025, Envibio 1.9.2025) selvitysalueen länsiosasta löytyi erittäin uhanalaisen linnunhernetikkukoin miinausjälkiä ja koteloita. Rakentamatta jätettävä suoja-alue on kokonaisuudessaan suunnittelualueella.

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

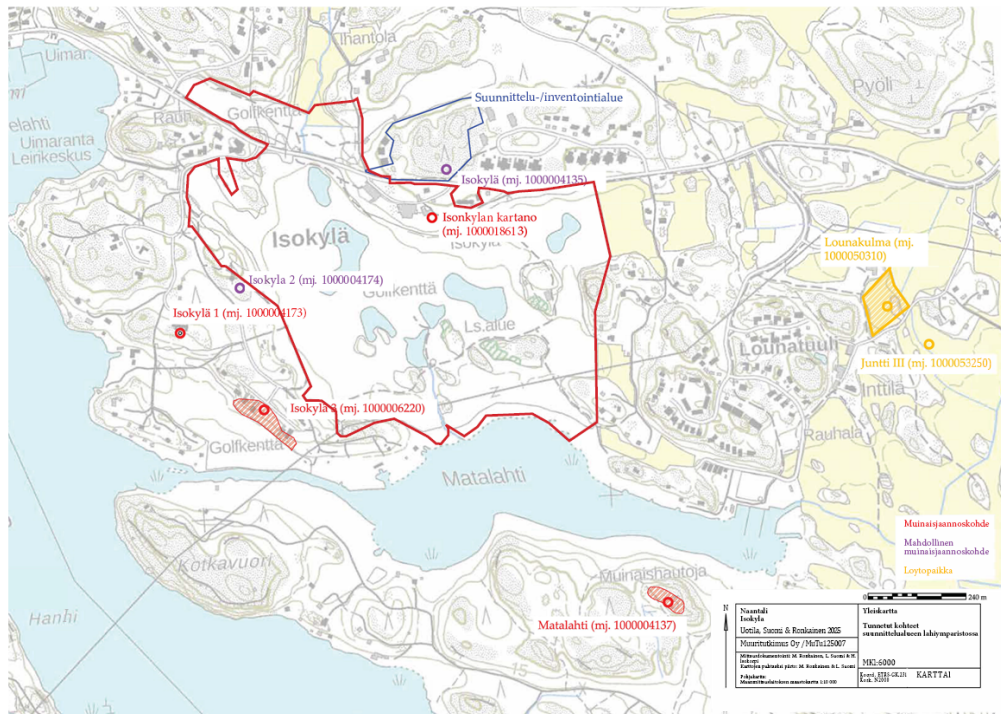
Luonnonmaalla ei ole Natura 2000 suojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin nykyistä golfkenttää, pelto- ja metsäaluetta eikä sillä sijaitse rakennuksia.

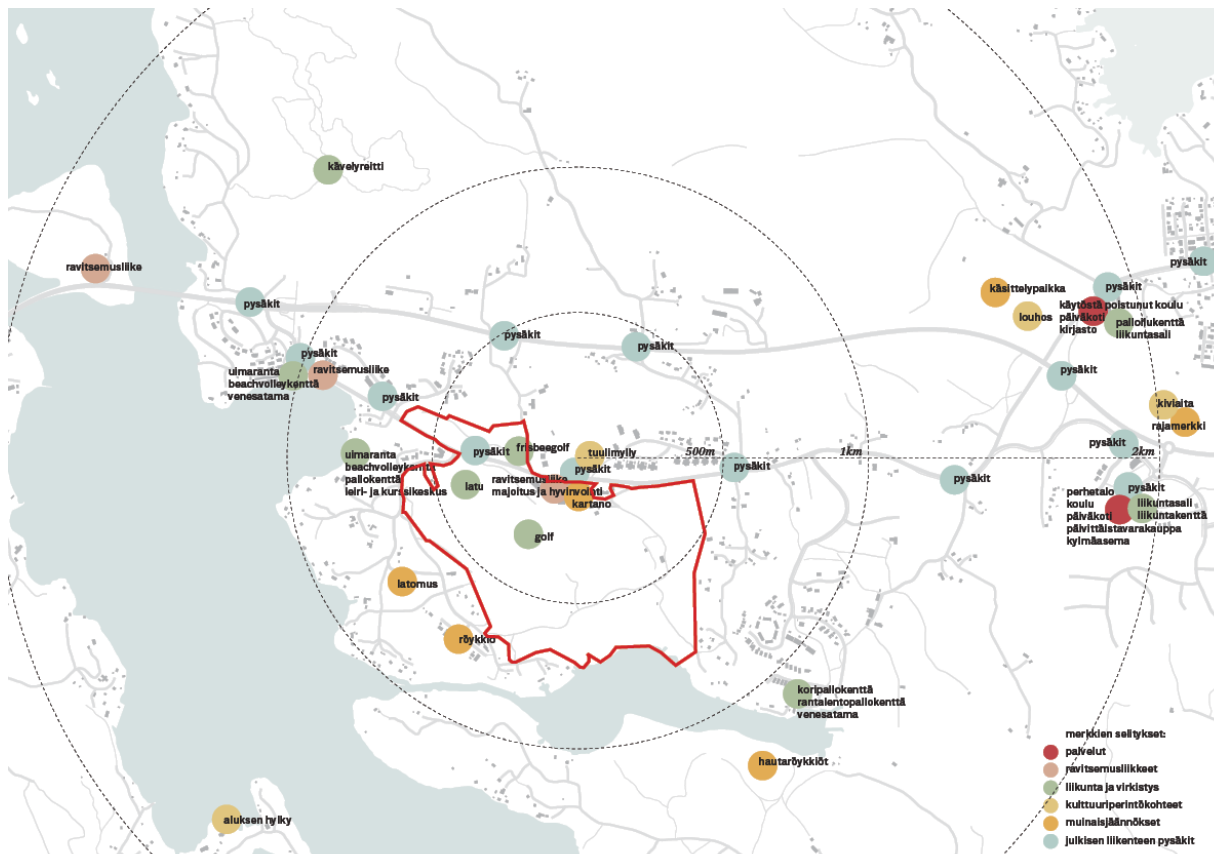
Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Isokylän kartano talousrakennuksineen on asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Isokylän kartano on merkitty muinaisjäännosrekisteriin kiinteäksi muinaisjäännökseksi keskiaikaisena asuinpaikkana. Golfkentän lähialueelle sijoittuu myös muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos (Isokylä 2).



Kuva 7. Tunnetut kohteet suunnittelualueella. Hotellin kaavan yhteydessä laadittu arkeologinen selvitys, Muuritutkimus Oy. Inventoitu alue sinisellä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Kultaranta Resortin toimintoja palvelevia uusia rakennuksia sekä kartanon rakennukset. Kultaranta Resortin toimintoihin kuuluu ravintolat, majoitusta, hyvinvointipalveluita ja golfkenttä. Noin kahden kilometrin etäisyydellä Luonnonmaan perhetalon alueella Kuostanon kaupunginosassa sijaitsevat lähimmät palvelut, joihin kuuluvat koulu, päiväkot, päivittäistavarakauppa ja kylmäasema. Muut palvelut löytyvät Naantalien keskustasta.



Kuva 8. Kartta alueen toiminnoista 2 km säteellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Asuminen

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



Kultaranta Golf, tällöin vanha poliitikennas (Kuva: Kultaranta Resort)



Kultaranta Golf, vanha kitaravilla (Kuva: Kultaranta Resort)



Kultaranta Golfklubin (Kuva: Kultaranta Resort 2023)



Kultaranta, presidentin kesäasunto (Kuva: Museovirasto ry, Kitiä Oy 2017)



Kultaranta Resort hotellin suunnittelun pohjoispuolella (Kuva: Lundén Architecture Oy 2024)



Kultaranta Resort asuuskorttelin suunnittelun pohjoispuolella (Kuva: Lundén Architecture Oy 2024)



Kultaranta Resortin suunnittelun pohjoispuolella (Kuva: Google Street View 2024)

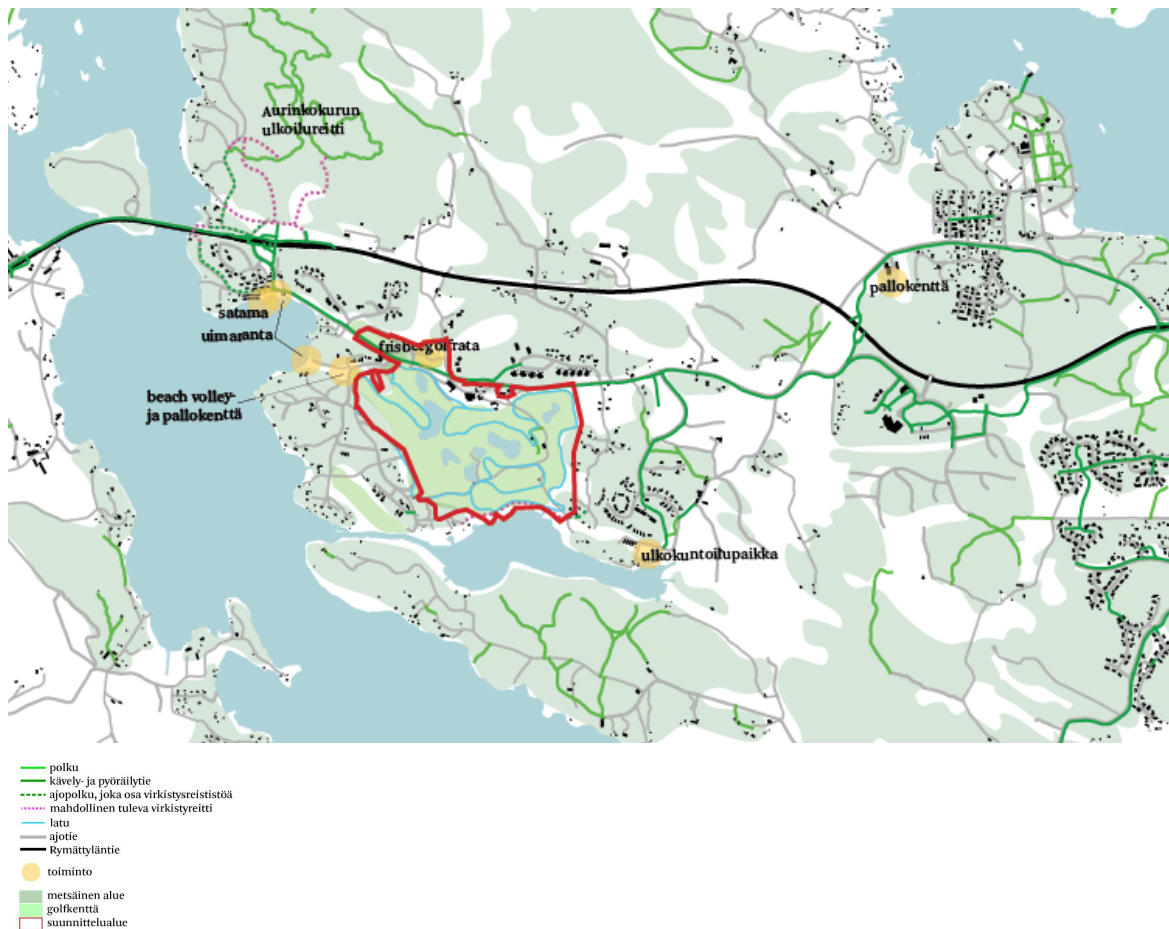


Kultaranta Resortin suunnittelun pohjoispuolella (Kuva: Google Street View 2025)

Kuva 9. Rakennetun ympäristön piirteitä suunnittelun pohjoispuolella.

Virkistys

Särkäsalmentiehen rajautuvan metsäisen mäkialueen läpi kulkee muutama retkeilypolku ja alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevalla kalliolla on grillipaikka. Tämän pohjoispuolella on golfin lyöntiharjoittelualue. Suunnittelualue sijoittuu erilaisten ulkoliikuntatoimintojen läheisyyteen. Kultaranta Resortin yhteydessä sijaitsee golf- ja frisbeegolfkentät ja hiihtolatu. Kilometrin säteellä sijaitsee kaksi uimarantaa beachvolley- ja pallokenttineen ja venesatama. Rymättylängtien pohjoispuolella on ulkoilureitistö ja laavu. Särkäsalmentiehen yhdistyvät kävely- ja pyöräilytiet alittavat Luonnonmaan poikki kulkevan Rymättylängtien kahdessa kohdassa. Matkaa suunnittelualueelta idässä sijaitsevalle Rymättylängtien 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. Rymättylängtien alitse on suunniteltu uusi alikulku saaren länsireunaan. Alikulku yhdistäisi Porhonkalliontien Rymättylängtien 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 Rymättylängtiä 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 10. Teemakartta virkistysreittien verkostosta.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Naantalin ja Rymättylän välinen seudullinen maantie 189. Tämän maantien eteläpuolella on samansuuntainen rinnakkainen katuyhteys Särkäsalmentie. Tämä yhdistyy Rymättyläntiehen länsipäässä lähellä Särkäsalmen ylittävää silta ja itäpäässä Perhetalon alueen kohdalla.

Rymättyläntiellä autoliikenteen määrä itäpäässä Perhetalon kohdalla on keskimäärin 8 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja lähellä Kuparivuoren tunnelia keskimäärin noin 11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL 2019). Särkäsalmientien liikenne on tien itäpäässä noin keskimäärin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

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



Kuva 11 Alueen nykyinen tieverkko. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

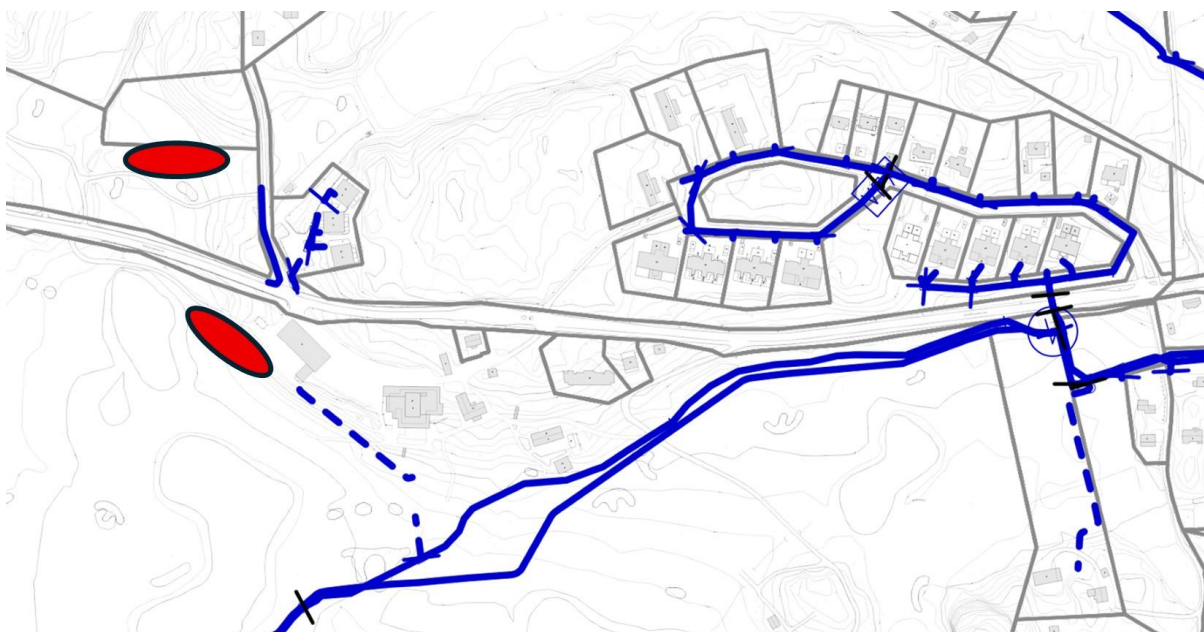
Yhdyskuntatekniiikka ja tekninen huolto

Nykyiset vesi- ja viemärijohtolinjat sijoittuvat Särkäsalmientien varteen suunnittelualueella ja sen itäpuolella. Jätevedet pumpataan Naantalin suuntaan Särkäsalmientien ja Isokyläntien risteyksessä olevalla jätevesipumppaamolla.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan nykyisin pohjoispuolisella alueella golfin harjoittelualueen kasteluun ja eteläpuolella golfkentän vesiestealtaisiin, joista niitä käytetään golfkentän kasteluun.



Kuva 12 Alueen nykyiset jätevesilinjat Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.



Kuva Alueen nykyiset vesijohdot Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

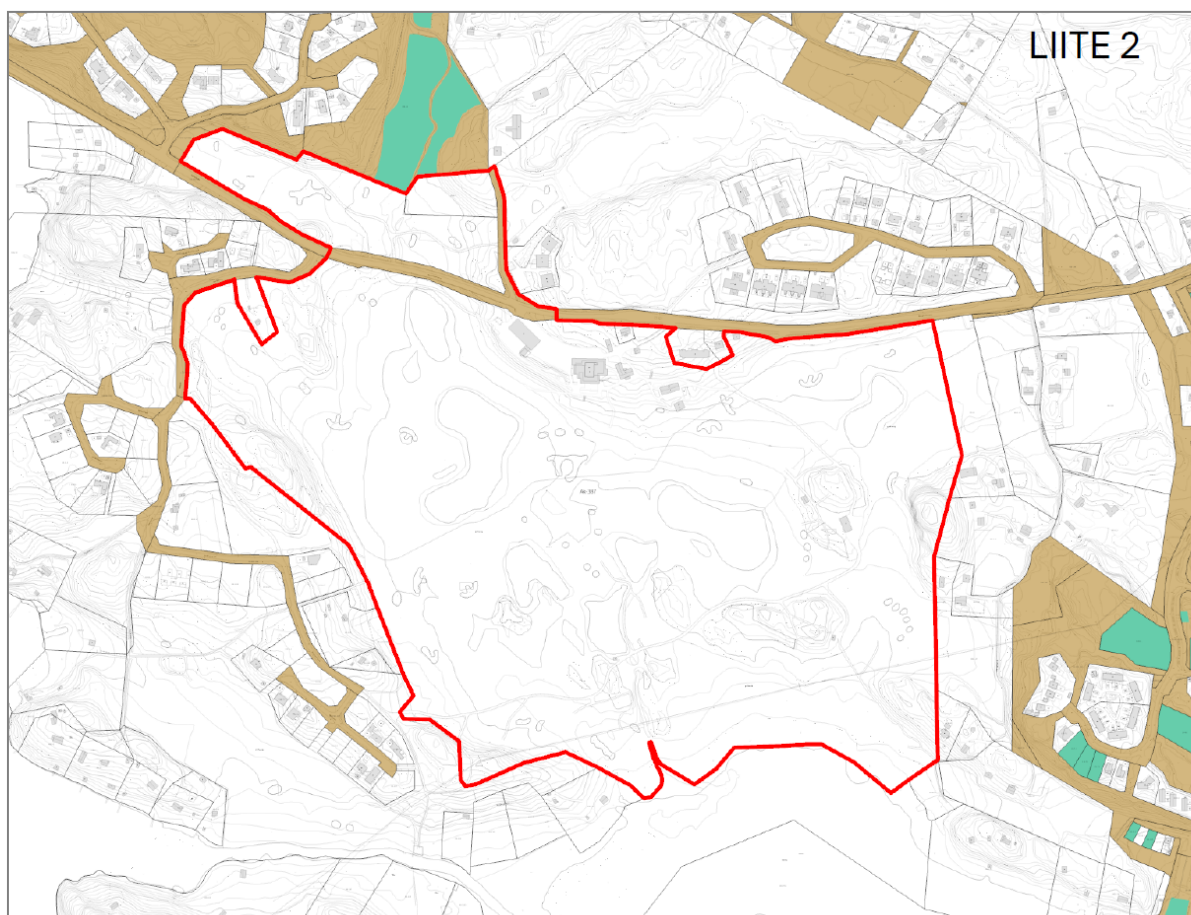
Kuva 15. Hulevesikartta. Sinisellä viivalla hulevesien valuma-alueet ja sinisillä nuolilla hulevesien valumasuunnat.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Naantalin kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa alueidenkäyttölain mukainen maankäyttösopimus.



Kartta kaupungin maanomistuksesta

Ei mittakaavassa

-  Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Kaupungin omistamat vuokratut alueet

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



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet - Ympäristöhallinnon verkkopalvelu](#)

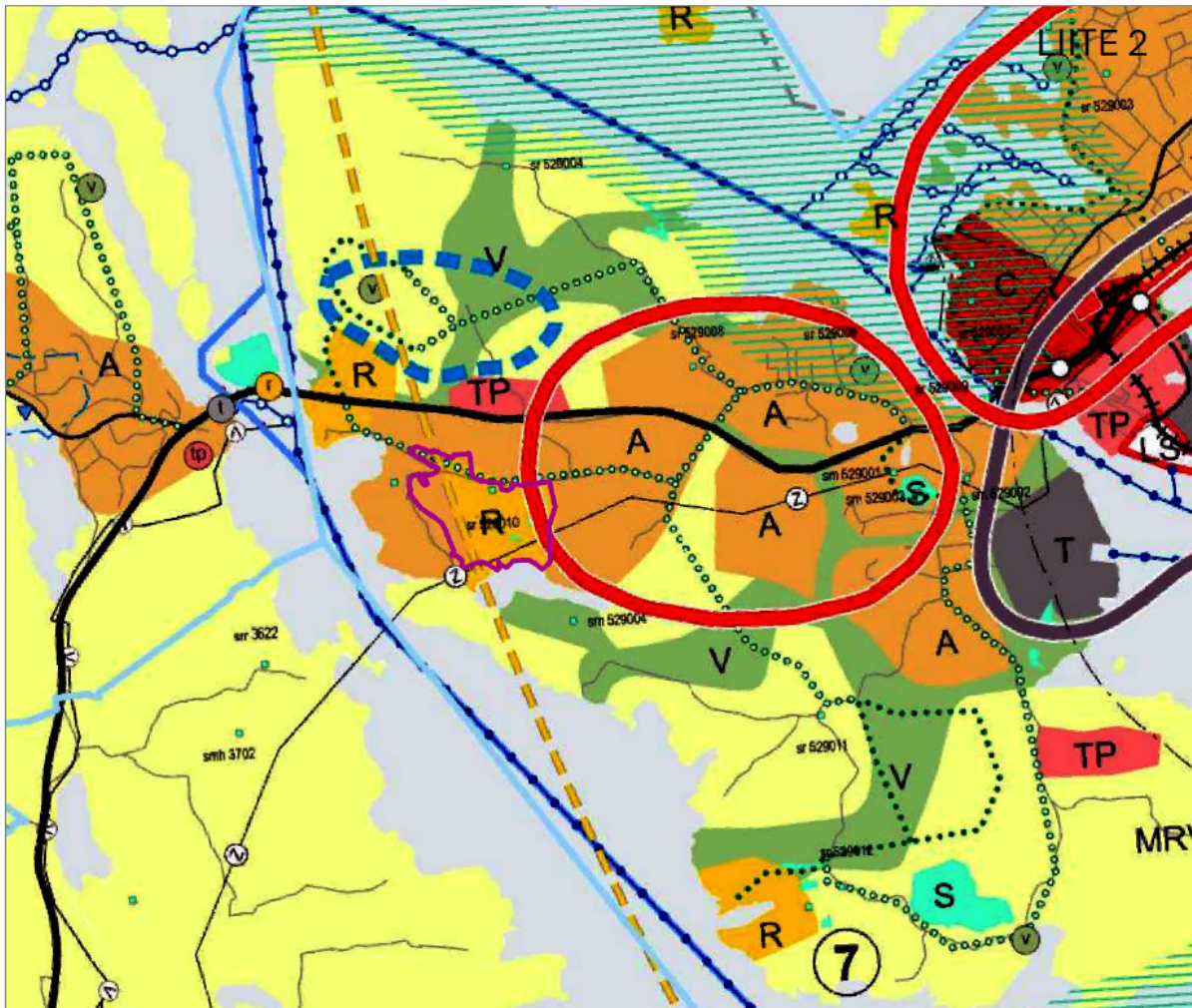
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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 alue on osoitettu Ihantolantien varren suunnittelualueen osalta taajamatoimintojen alueeksi (A). Kultaranta Resortin viereen sijoittuva suunnittelualue kuuluu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeseen (R). Särkäsalmentie varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, mikä rajaa Kultaranta Resortin viereen sijoittuvan suunnittelualueen pohjoisreunaa. Suunnittelualueen läpi kulkee voimajohtolinja.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023

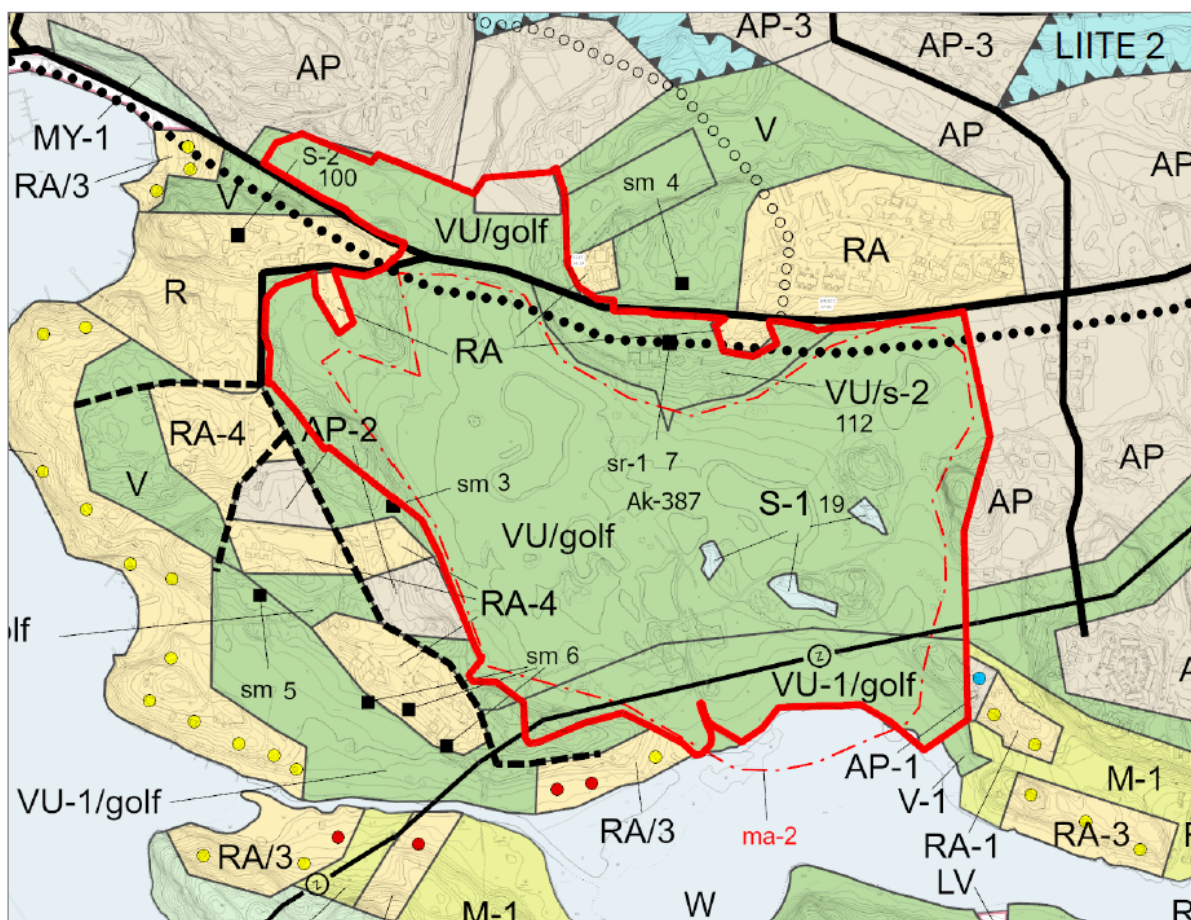
Ei mittakaavassa

-  Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti
-  A Taajamatoimintojen alue
-  R Retkeily- ja matkailutoimintojen alue
-  Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Suurjännitelinja
-  Voimajohto

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

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi/ golfkentän alueeksi (VU/ golf). Särkäsalmementien eteläpuolelle sijoittuvan suunnittelualueen osalta alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi/ golfkentän alueeksi (VU/ golf) ja paikallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (VU/s-2). Alue kuuluu myös maisemallisesti paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-2). Särkäsalmementien varteen on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta 2012

Ei mittakaavassa

Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella 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. Uusien asuinkerrostalojen rakentamisella 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. sekä täydennyksenä laadittu luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025), liite 5.

Suunnittelualueella oleva varttunut kuivahko kangas on koko Suomen tasolla vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi ja varttunut havupuuvaltainen tuore kangas koko Suomen tasolla silmälläpidettävä ja Etelä-Suomessa vaarantunut luontotyyppi. Kuvion ekologinen laatu on kohtalainen, ja se täyttää Metso-kriteerit luokassa II. Kyseiseltä kuviolta löytyi erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymän ja sen suojavaikotuksen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti sylälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

Alueesta on laadittu lajistospelvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 6. Lajistospelvityksen mukaan suunnittelualue lähiympäristöineen tarjoaa monipuolisuudellaan pesimä-, sulkasato- ja muuonakaisa levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Lajistospelvityksessä suositellaan säilyttämään alueella suuret puut, erityisesti jalopuut, mutta selvityksessä alueelta ei noussut esiin kaavoitusta varten rajattavia huomiokohteita.

Kultaranta Resortin hotellin asemakaavoituksen yhteydessä alueesta on laadittu maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 27.2.2025, päivitetty 2.6.2025). Vaikutusten arvioinnin mukaan hotellihankkeen toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu ja lähimaisema muuttuu merkittävästi. Asuinkerrostalojen vaikutuksia maisemaan on kuvattu tarkemmin liitteessä 9 Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, luonnos 18.11.2025) Liite 9. Asuinkerrostalohankkeen toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu. Mitä lähempänä hanketta ollaan, sitä enemmän sen vaikutus maisemassa korostuu. Asuinkerrostalojen hanke tuo lähiympäristöönsä uuden mittakaavaltaan poikkeavan elementin. Kulttuurimaiseman muutokset asuinkerrostalojen ja aivan naapuriin kaavaillun hotellihankkeen muodossa ovat kuitenkin jatkumoa Isokylän tilakeskuksen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminnoiksi ja Kultaranta Golfin golfkentiksi. Luonnonmaan taajamarakenne on myös tiivistymässä. Viime vuosina kaava-alueen lähialueille on rakennettu paljon uutta vakituista asumista ja loma-asumista, myös perinteisestä mittakaavasta poikkeavia kerrostaloja. Hyvien liikenneyhteyksien varrelle kaupunki on myös kaavoittanut ja tulee kaavoittamaan uusia asuinalueita. Luonnonmaan maisema on muuttumassa, joten asuinkerrostalojen maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa muutokseen.

Kultaranta Resortin hotellin asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025) Selvitys koski Golf Resortin hotellihanketta ja siinä ei ole mukana tässä asemakaavoituksessa esitettyjä kerrostaloja. Kerrostalojen tuottama autoliikenne on kohtuullisen vähäistä. Pohjoisosan asuinkerrostalot tuottavat autoliikennettä noin 90 matkaa vuorokaudessa. Tämä liikenne sijoittuu Ihantolantielle ja sen jälkeen Särkäsalmentielle <Naantalin suuntaan. Vastaavasti eteläiset kerrostalot tuottavat myös liikennettä 90 matkaa vuorokaudessa. Tämä liikenne sijoittuu lähes kokonaisuudessaan Särkäsalmentielle Naantalin suuntaan. Molemmat alueet



tuottavat Särkäsalmentielle iltapäivän huipputuntiliikenteeseen yhteensä noin 32 ajoneuvoa tunnissa. Särkäsalmientien huipputuntiliikenne ennustetaan olevan ilman kerrostaloja Ihantolantien risteyksessä enimmillään noin 100 ajoneuvoa tunnissa.

Kerrostalojen alueiden pyörä- ja kävelyliikenne käyttää alue Särkäsalmientien varressa olevaa seudullista pyöräreittiä Naantalin ja Rymättylän välillä.

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.

Asukaspysäköinti sekä autojen että polkupyörien osalta järjestetään tonteille tehtäviin katoksiin ja varastoihin.

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

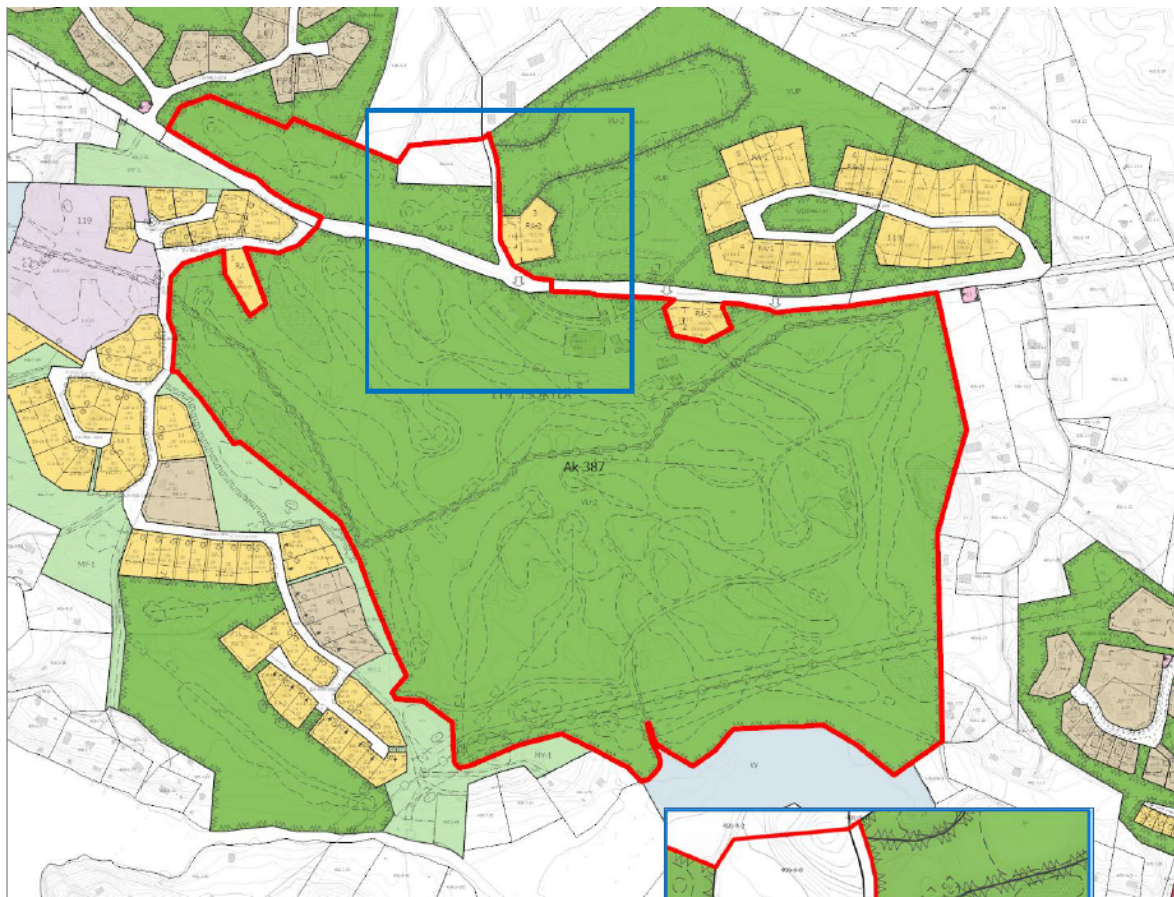
Johtopäätökset

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

Johtopäätökset kuvataan kaavaratkaisun vaikutustenarvioinnin kohdan maakunta- ja yleiskaavoitus yhteydessä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on Kultaranta Resortin eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualueen osalta voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290. Suunnittelualue kuuluu suurelta osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU-2). VU-2 alue on tarkoitettu golfkenttää varten. Alueelle on sallittu pienten alueen toimintaa palvelevien rakennusten rakennus. Suunnittelualue on osittain suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden osoittavan merkinnän (SR) sisäpuolella. Alueelle on myös merkitty säilytettäviä alueen osia (/s). Ihantolantien varressa sijaitseva suunnittelualueen osa ei ole asemakaava-aluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Ei mittakaavassa

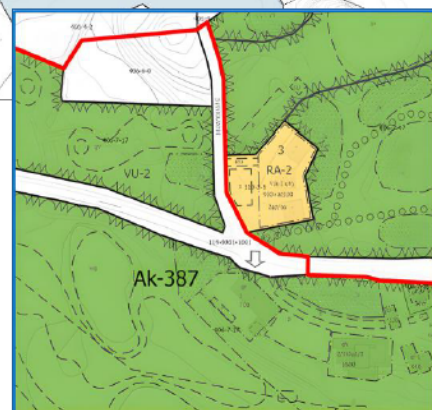


Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu golfkenttää varten. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Lisäksi alueelle saa rakentaa yksittäisiä, alueen toimintaa palvelevia rakennuksia tai rakennelmia, joiden kerrosala on enintään 20 k-m².



Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän klubirakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen.



Ohjeellinen golfväylä.



Ohjeellinen golfkentän vesialue.



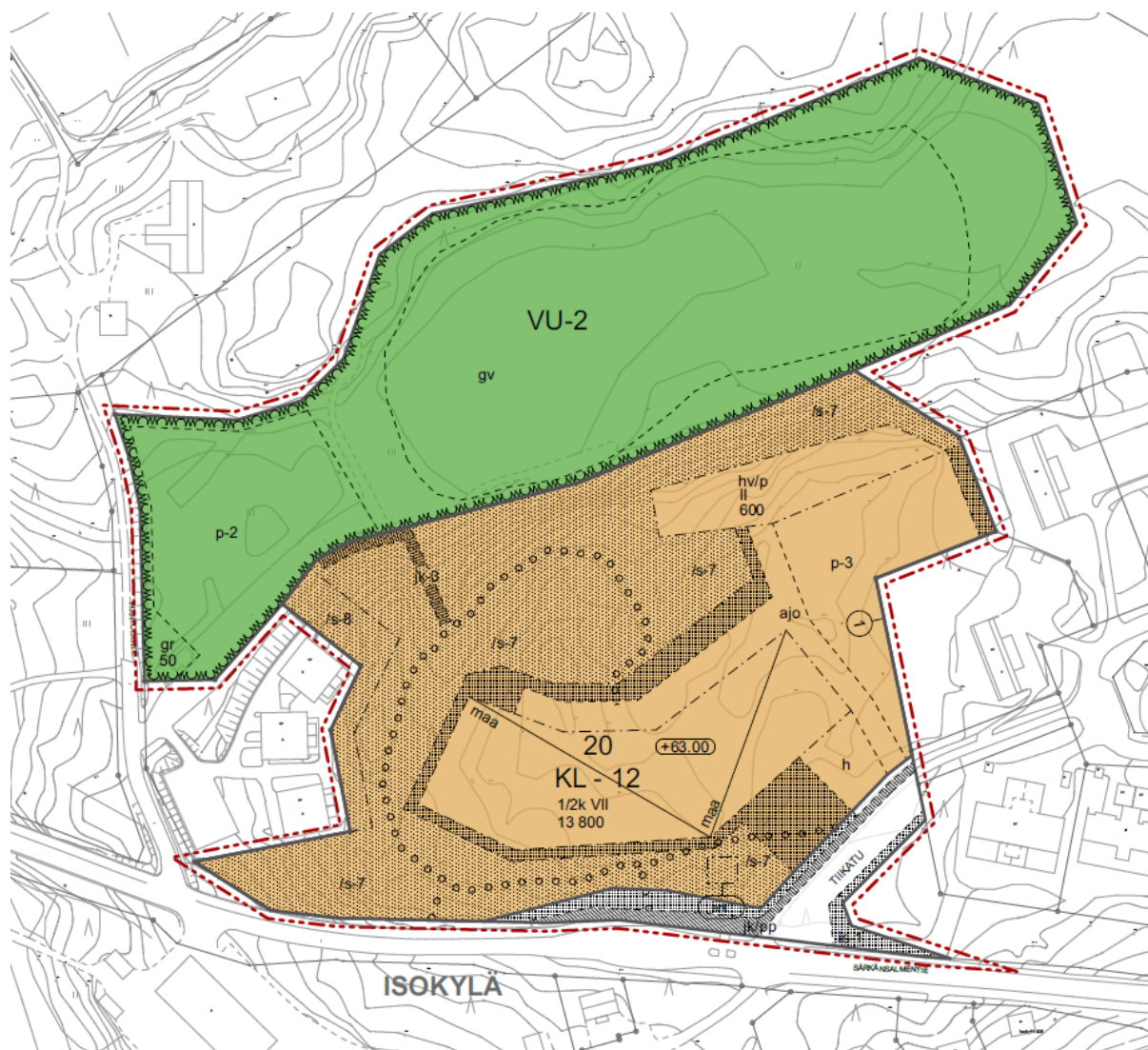
Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään.

Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla. Alueen raja saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelualueen länsipuolella on valmisteilla Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (Ak-383), jonka tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen alueelle. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi.

Naantalin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.9.2025 asettaa 9.9.2024 päivätyn Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.10. – 10.11.2025.



Ote Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartasta.

Suunnittelualueen alustava rajausta on osoitettu punaisella viivalla. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

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

- Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:
- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys, tehty Luonnonmaan länsiosien asemakaava-alueen suunnittelun yhteydessä 2020, (Suomen luontotieto Oy)
- Maisemavaikutusten arviointi Tornihotelli, Luonnonmaa Naantali, (Lunden Arkkitehdit Oy ja Pöyry Finland Oy 2019)
- Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026
- Luonnonmaa Visio 2070
- Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen selvitykset (2024-2025)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan suunnittelun tarve syntyy tavoitteesta rakentaa monipuolista asuntotarjontaa, joka mahdollistaisi eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien mm. ikäihmisten asumisen Resortin alueella ja jatkaisi luontevasti alueen kehitystä. 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 8.9.2025 § 74.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 26.11.2025.

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

Yleisötilaisuus xx.xx.xxxx.

Asemakaavaehdotus (xx.xx.2025) / teknisen lautakunnan kokous 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 pidetään XXX.

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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä 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.

Yleiskaava

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueelle (VU/golf) ja asuinpienalojen alue (AP), joten kaavamuutos asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaksi asuin korttelialueeksi (A) poikkeaa yleiskaavasta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös paikallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi merkitty osa (VU/s-2). Merkinnällä ma-2 on osoitettu paikallisesti arvokas maisema-alue, joita ovat Kultaranta Golfin alueen maisematila, joka liittyy sen pohjoispuoliseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen tilakeskuksen alueeseen.

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

Suunnittelualue rajautuu yleiskaavassa loma-asumiseen tarkoitettuihin alueisiin (RA) ja (R) ja asumisen alueisiin (AP). 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 näitä näkökulmia huomioiden.



Selvitykset ja muut suunnitelmat

Luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 1.9.2025), liite 4 suunnittelualueelta löytyi erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymän ja sen suojavaöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syylälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

Suunnittelussa on lisäksi hyvä nojata Luonto- ja lajistonselvitysten (liitteet 4, 5 ja 6) huomioihin alueen luontotyypeistä ja lajistosta ja pyrkiä säilyttämään arvokkaimpia piirteitä, kuten kalliometsää ja suuria puita.

Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company), liite 9 kuvataan asuinkerrostalojen vaikutusta maisemaan.

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

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Hankkeella tavoitellaan kerrostalojen mahdollistaman esteettömän ja huolettoman asumisen mahdollistamista myös Naantalin keskustan alueen ulkopuolella lähellä luontoa. Monipuolistuva asuntotarjonta mahdollistaisi eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien mm. ikäihmisten asumisen Resortin alueella ja jatkaisi luontevasti alueen kehitystä.

Hankkeen tavoitteena on:

- lisätä luonnonläheisen asumisen mahdollisuuksia Luonnonmaalla ja Naantalissa
- tukea Resortin alueen kehittymistä lisäämällä asuntotarjontaa
- mahdollistaa eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten asuminen Resortin alueella lisäämällä alueen asuntotyyppien monipuolisuutta.
- asuinrakennuksista tavoitellaan korkealaatuisia pienimittakaavaisia maisemaan sovitettuja asuinkerrostaloja, jotka tarjoavat huoletonta ja esteetöntä asumista.

Rakentaminen, luonto ja maisema

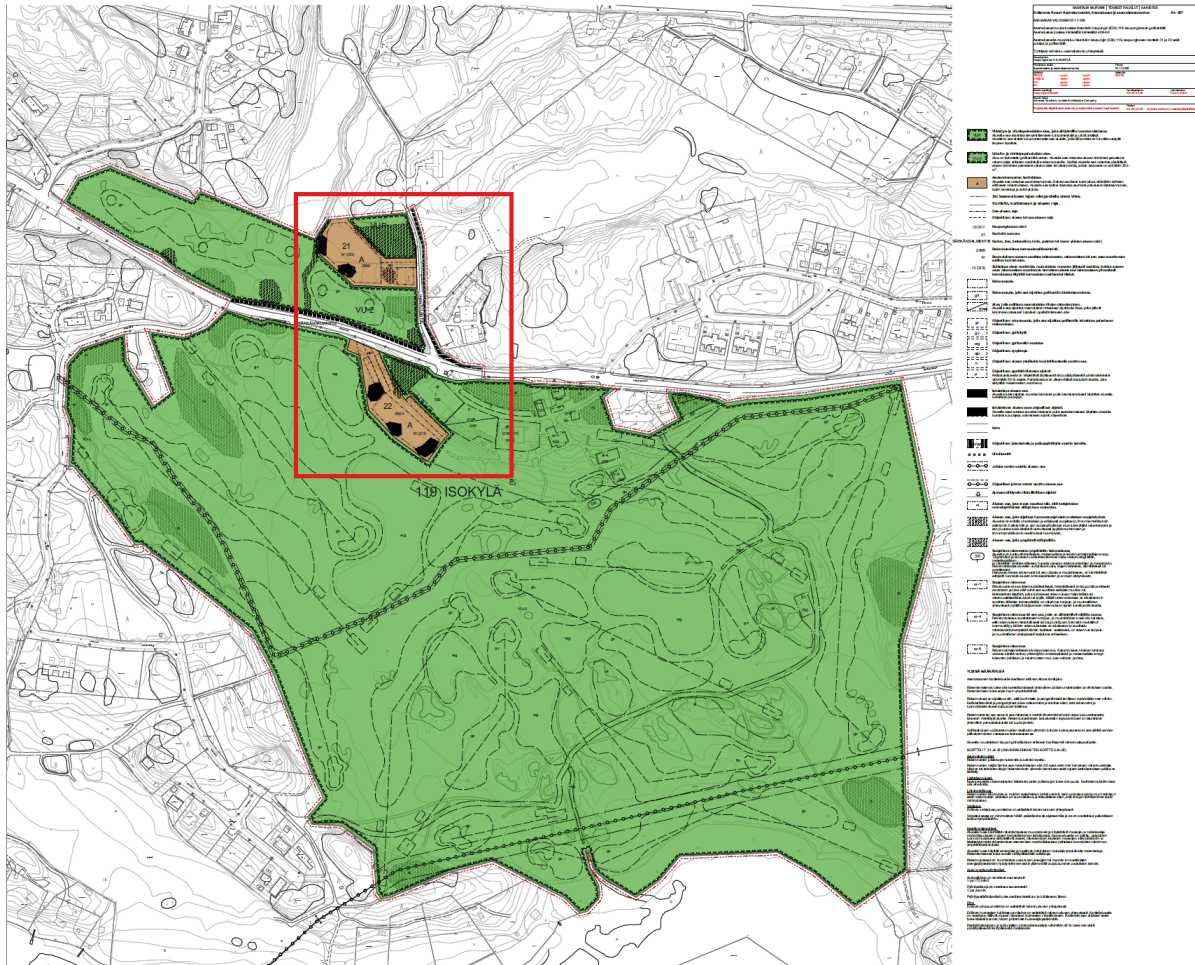
Rakentaminen sovitetaan ympäröivään kulttuurimaisemaan ja lähialueen rakennuskantaan arkkitehtuurin ja maisemarakentamisen keinoin. Maiseman ominaispiirteet ja olemassa olevat luontokohteet pyritään säilyttämään.

Liikenne

Liikenteen järjestelyt suunnitellaan huomioiden turvallisuus, hyvä saavutettavuus ja miellyttävä jalankulkuympäristö. Pysäköinti järjestetään siten, että kiinteistöjen läheisyydessä autoliikenteen haitat ovat vähäiset. Tavoitteena on minimoida asuinkerrostalojen pysäköinnin vaikutuksia ympäristöön.



4.5 ASEMAKAAVALUONNOS



Kuva 20: Asemakaavaluonnos (punaisella rajattu osasuurennoksen alue).



Kuva 20: Asemakaavaluonnos osasuurennos korttelialueet A

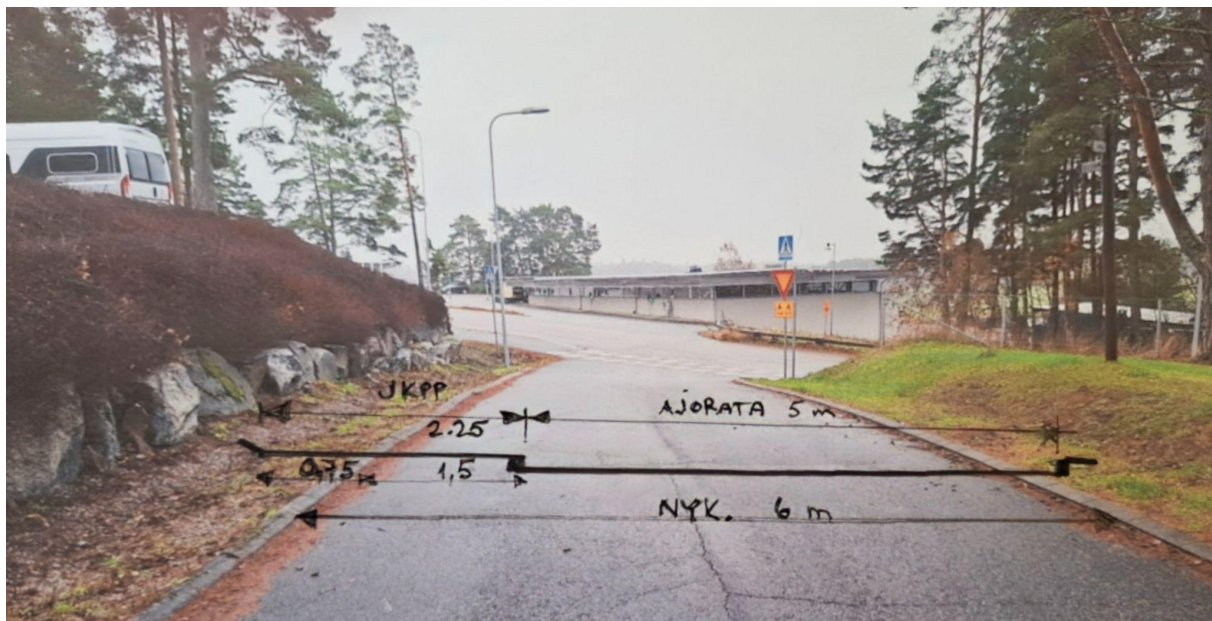
Asemakaavaratkaisun kuvausta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue (VUP), urheilu ja virkistystoimintojen korttelialueet (VU-2) sekä asumisen korttelialueet (A). Korttelialueille on merkitty rakennusalat. Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Alueelle on osoitettu suojeltuja rakennuksia ja alueen osia luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia sekä istutettavia alueen osia.

Liikenne ja pysäköintiratkaisut

Pohjoispuolen kerrostalojen sekä autoliikenne että kävely- ja pyöräliikenne menevät Ihantolantietä Särkäsalmentielle. Tulevaisuudessa Ihantolantietä käyttävät sekä uusien asuinkerrostalojen asukkaat että golfin harjoitusalueen pysäköintialueen käyttäjät. Liikenteen lisääntyessä ja turvallisuuden parantamiseksi Ihantolantien varteen tehdään korotettu kävely- ja pyöräväylä nykyisen ajoradan viereen. Ahtaan katutilan takia ja olemassa olevien suurten mäntyjen säilyttämiseksi ajorata tehdään viiden metrin levyisenä ja pyöräväylä 2,25 m metrin levyisenä. Alla olevassa kuvassa on esitetty Ihantolantien uusi poikkileikkaus.

Särkäsalmentielle Ihantolantien liittymän kohdalle tehdään suojatiesaareke liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Saareke hillitsee myös autojen ajonopeuksia Särkäsalmentielle.



Kuva Ihantolantien parantaminen, Suunnittelu Lehtomaa.

Eteläosan kerrostalojen autoliikenne liittyy Särkäsalmentielle asemakaava-alueen länsiosassa. Kävely- ja pyöräliikenteelle on alueelta kaksi reittiä, länsipuolelta Särkäsalmientien varressa olevalle seudulliselle reitille ja itäsuunnassa Golf Resortin kautta Tiitien liittymän kohdalle Särkäsalmentielle.

Sekä pohjoispuolen että eteläpuolen asuinkerrostalojen pysäköinnit järjestetään tonteilla. Pyöräpysäköinnille tehdään varastorakennukset. Jätehuollon piste tehdään sisääntuloliittymän yhteyteen.

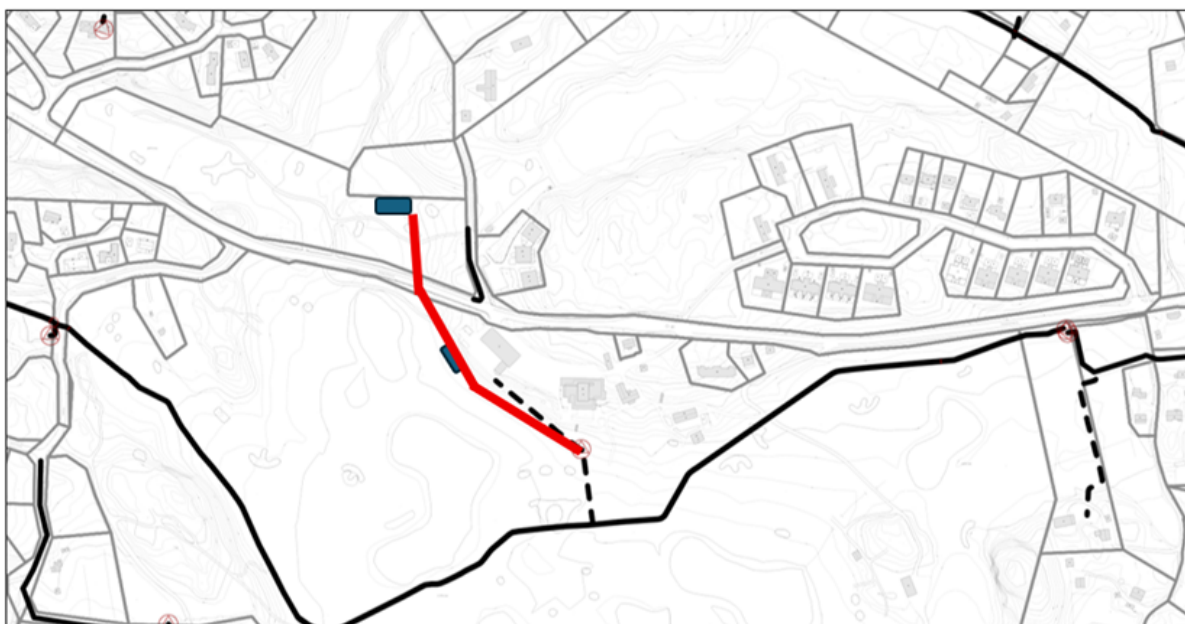
Katualuetta koskevat muutokset

Ihantolantien katualuetta on tarkennettu leveyden osalta. Särkäsalmementien ja Ihantolantien katualuetta ja liittymisnäkemän aluetta on tarkennettu.

Yhdyskuntatekniikka

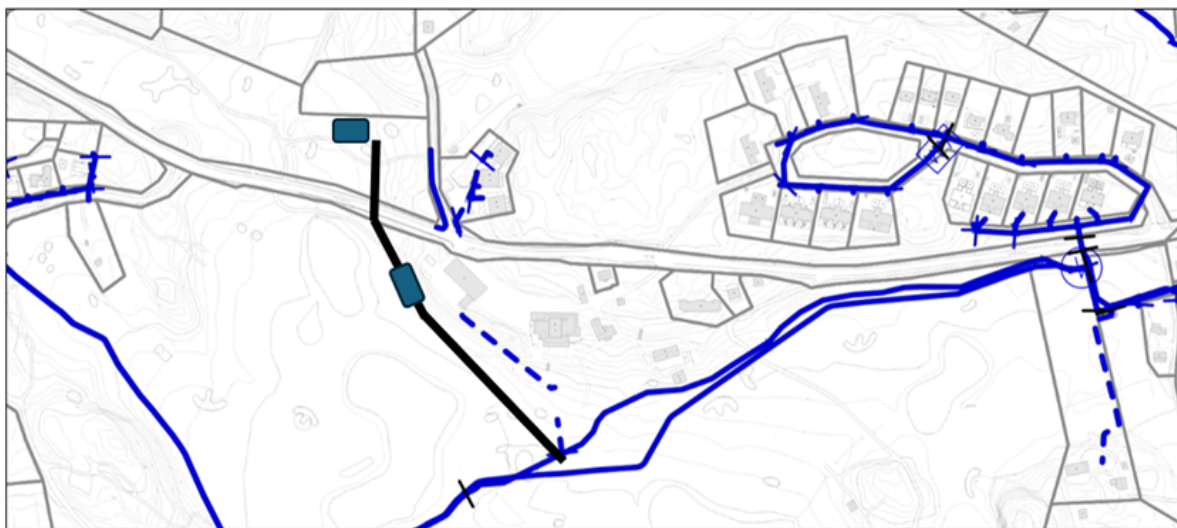
Vedenhankinta ja jätevesien poisjohtaminen tapahtuu nykyistä verkostoa hyödyntäen. Sekä pohjoispuolen että eteläpuolen kerrostaloilta rakennetaan johtolinjat liitettäväksi nykyisiin linjoihin. Talojen jätevesien poisjohtaminen tapahtunee talokohtaisilla jätevesipumppaamoilla.

Jätevedet pohjoiselta kerrostaloalueelta johdetaan pumppaamon avulla paineviemärillä eteläisten kerrostalojen alueelle tehtävään jätevesipumppaamoon. Tästä pumppaamo siirtää sekä pohjoisten että eteläisten kerrostalojen jätevedet klubirakennuksen eteläpuolella olevaan nykyiseen pumppaamoon, josta vedet pumpataan nykyisiä painoviemäreitä Naantalin suuntaan.



Kuva Jätevedet, Suunnittelu Lehtomaa.

Kerrostalojen vedenhankinta tapahtuu johtamalla golfalueiden keskellä olevalta runkovesijohdolta haara eteläisten kerrostalojen kautta pohjoisille kerrostaloille.



Kuva Vesijohdot, Suunnittelu Lehtomaa.

4.5.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu 2900 k-m 2 kortteliin 21 sekä 2900 k-m2 kortteliin 22, kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa piharakennuksia asumisen aputiloille sekä autokatoksia.

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava seuraavasti 1 ap/ 75 kem2

Pyöräpysäköintipaikat

Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti 2 pp/ asunto.

4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset

Kaavan määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Asemakaavan korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Rakentamistavan tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen julkisivumateriaalien ja väriyksen osalta. Rakentamisen tulee sopia hyvin ympäristöönsä.

Rakennukset on sijoitettava niin, että louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Kallioleikkaukset ja pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi tontin rajaa lukuunottamatta kaavaan merkittyjä alueita. Rakennuspaikkojen katualueisiin rajautuvat osat on istutettava yhtenäisin pensasistutuksia tai puukujantein.

Golfkeskuksen uudisrakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ei saa ylittää vanhan päärakennuksen vastaavaa korkeusasemaa.



Alueella noudatetaan kaupunginhallituksen erikseen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

KORTTELIT 21 JA 22 (ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE)

Asuinrakennukset

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai rapattu.

Rakennusten neljäs kerros saa maksimissaan olla 2/3 osaa alemman kerroksen rakennusalaista. Ullakon tai teknisten tilojen rakentaminen ylimmän kerroksen sekä vajaan kattokerroksen päälle on kielletty.

Lisärakennukset

Kaava-alueelle rakennettavien lisärakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Lisärakennuksilla tulee olla viherkatto.

Lintuturvallisuus

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

Valaistus

Erillinen valaistussuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Valaistuksessa on minimoitava häiriö paikalliselle ekosysteemille ja se on sovitettava paikalliseen kulttuuriympäristöön.

Kestävyystavoitteet

Alueella tulee kierrättää rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu, poislukien luonnonmukaisena säilytettävät alueet, rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistavissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset.

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

Rakennuksessa on huomioitava uusiutuvan energian tai muutoin innovatiivisten energiajärjestelmien hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap / 75 kem2

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

1 pp/ asunto

Pyöräpysäköintipaikat tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.



Piha

Erillinen pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Erillinen hulevesien hallintasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Korttelialueella on varattava riittävät alueet/ rakenteet hulevesien viivyttämiseen. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

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

4.5.3 Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitseva Isokylän vanha tilakeskus Isokylän kartano on merkitty kiinteäksi muinaisjäännökseksi keskiaikaisena asuinpaikkana. Sen säilyneisyyttä ja laajuutta ei ole tiedossa. Isokylän talon alue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa suojeltavana rakennetun ympäristön kokonaisuutena.

Rakennusinventointi-aineistossa sen arvo on sekä rakennushistoriallinen, historiallinen että maisemallinen: sen sijaan arvoluokkaa paikallinen tai maakunnallinen ei ole. Arvokokonaisuuteen asemakaavassa suojeltavina rakennuksina liittyvät myös mm. toinen asuinrakennus, harmaakivinen ja satulakattoinen viljamakasiini vuodelta 1818, kivinavetta ja kivinen lampola 1800-luvulta. Isokylän aukean keskellä on kolme yksityisinä suojelualueina suojeltua perinnebiotooppikohdetta, Isokylän katajakedot. Ne on perinnemaisemainventoinneissa arvioitu paikallisesti arvokkaiksi (P+) kohteiksi.

Isokylän aukea on merkitty Luonnonmaan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. (Naantali 2012).

Luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 1.9.2025), liite 5 suunnittelualueelta löytyi erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymän ja sen suojavyöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syylälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

4.5.4 Palvelut

4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI



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

Uusi kerrostalorakentaminen tulee muuttamaan nykyisen kulttuurimaiseman, golfkentän ja pientalovaltaisen alueen luonnetta ja maisemakuvaa, mikä edellyttää toteutukselta korkeatasoista rakennus- ja viherympäristösuunnittelua. Ympäristön ja rakentamisen laatua on ohjattu uudessa asemakaavassa kaavamääräyksillä.

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

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Kaavassa alueelle on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue (VUP), urheilu ja virkistystoimintojen korttelialueet (VU-2) sekä asumisen korttelialueet (A). Korttelialueille on merkitty rakennusalat. Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Alueelle on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia sekä istutettavia alueen osia.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi tarkentuu ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaava

Suunnittelualueen Särkäsalmementien pohjoispuolelle sijoittuva uusi asemakaava-alue on maakuntakaavan mukainen. Rakentaminen täydentää maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella A nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueen Särkäsalmementien eteläpuolelle sijoittuva asemakaavamuutoksen alue sijoittuu retkeily- ja matkailutoimintojen alueelle R poiketen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu osittain asuinpienalojen (AP) ja osin virkistysalueelle (VU/golf), joten kaavamuutos asuinrakentamisen korttelialueeksi, joka sallii kerrostalojen rakentamisen, poikkeaa näiltä osin yleiskaavasta.



Kaavamuutoksen myötä rakennetun ympäristön alue kasvaa.

Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

Kaavaratkaisu toteuttaa Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelma 2023-2026 tavoitteita.

Virkistysalueet ja verkostot

Alue on nykyisin pääosin merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, joka on tarkoitettu golfkenttää varten. Uudet asuinrakentamisen korttelit pienentävät golf toimintojen aluetta ja aiheuttavat uudelleen suunnittelun tarvetta mm. väylille.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Viitesuunnitelmassa rakennusten arkkitehtuuri on sovitettu ympäristön uudenpaan rakennuskantaan.

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

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

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

Kulttuuriympäristön muutokset ovat jatkumoa Isokylän kartanon ympäristön muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminnoiksi uusine rakennuksineen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Golfin golfkentiksi. Isokylän alueella on jo paljon tiivistä loma- ja vapaa-ajan asutusta, sekä uutta vakituista asumista jota uusi asuinrakentaminen täydentää.

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

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

Asuinkerrostalojen vaikutusta maisemaan kuvataan liitteessä 9 Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, luonnos 18.11.2025). Asuinkerrostalohankkeen toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu. Mitä lähempänä hanketta ollaan, sitä enemmän sen vaikutus maisemassa korostuu.

Asuinkerrostalojen hanke tuo lähiympäristöönsä uuden mittakaavaltaan poikkeavan elementin. Kulttuurimaiseman muutokset asuinkerrostalojen ja aivan naapuriin kaavaillun hotellihankkeen muodossa ovat kuitenkin jatkumoa Isokylän tilakeskuksen ja entisten peltoalueiden muuttumisessa Kultaranta Resortin toiminnoiksi ja Kultaranta Golfin golfkentiksi. Luonnonmaan taajamarakenne on myös tiivistymässä. Viime vuosina kaava-alueen lähialueille on rakennettu paljon uutta vakituista asumista ja loma-asumista, myös perinteisestä mittakaavasta poikkeavia kerrostaloja. Hyvien liikenneyhteyksien varrelle kaupunki on myös kaavoittanut ja tulee kaavoittamaan uusia asuinalueita. Luonnonmaan maisema on muuttumassa, joten asuinkerrostalojen maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa muutokseen.



5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset

Asuinkerrostalojen aiheuttama liikenteen kasvu kohdistuu enimmäkseen Särkäsalmentielle pääliikemissuunnan ollessa Naantalin suuntaan. Liikenteen lisäys on yhteensä noin 180 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huipputunnin aikana liikenne lisääntyy noin 32 ajoneuvoa tunnissa. Liikenteen lisäys on jokseenkin vähäinen ja se ei aiheuta liikenteen ruuhkautumista.

Asuinkerrostalojen kävely- ja pyöräliikenne käyttää Särkäsalmementien seudullista väylää Naantalin ja Rymättylän suuntaan. Ihantolantien varteen tehtävä yhdistetty kävely- ja pyöräväylä parantaa pohjoispuolen asuinkerrostalojen liikkumisen turvallisuutta ja saavutettavuutta. Särkäsalmentielle

Ihantolantien liittymään tehtävä suojatiesaareke parantaa tien ylittäjien turvallisuutta hillitsemällä autojen ajonopeutta ja mahdollistamalla kadun ylittämisen kahdessa vaiheessa saarekkeen kautta.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa edellytetään luonnonmukaisena säilyttämistä merkityillä alueen osilla, mikä säästää suunnittelualueen nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Rakentaminen on osoitettu pääosin nykyisen pellon ja golfkenttien alueille.

Luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 1.9.2025), liite 4a suunnittelualueella löytyi erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymän ja sen suojavaikkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syyllälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

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

Lajistoselvityksessä (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 6, suositellaan säilyttämään alueella suuret puut, erityisesti jalopuut, mikä tulee huomioida myös tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen aikaisissa järjestelyissä.

5.4.5 Ilmastovaikutukset

Rakentaminen

Uusi rakentaminen on ilmastovaikutuksiltaan negatiivisia ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Ilmastovaikutuksien lieventämiseksi rakentamisen vaikutuksia on pyritään rajaamaan, mm puun käytöllä rakennusmateriaalina ja säästämällä luonnonympäristöä mahdollisuuksien mukaan. Kaavassa edellytetään, että alueella tulee käyttää ekologiaa ja kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja.

Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja. Ilmastovaikutusten lieventämiseksi voisi tutkia toteutuksessa myös esimerkiksi kiertotalousratkaisuja ja pyrkiä muuntojoustavuuteen.

Luonto

Kaavassa edellytetään luonnonmukaisena säilyttämistä merkityillä alueen osilla, mikä säästää suunnittelualueen nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Rakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle golfkentälle ja peltoalueelle, joten se ei merkittävästi pienennä suunnittelualueen luonnonympäristöä



nykytilanteesta. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita. Istutettavassa kasvillisuudessa suositaan paikallista ja monimuotoista lajistoa.

Energia

Kaavassa edellytetään että rakennuksissa on huomioitava uusiutuvan energian tai muutoin innovatiivisten energiajärjestelmien hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Liikkuminen

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan tieverkostoon ja liikkumine hyödyntää olemassa olevaa verkkoa. Ihantolantien parantaminen kävely- ja pyörätien lisäämisellä edistetään kestävien kulkumuotojen eli joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn käyttöä vähentäen siten auton käyttöä.

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.

Vaikutukset Naantalin kehittymiseen

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden asuinrakentamisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia luonnonläheisen asumisen lisäämisen tavoitteita. Hanke tukeutuu myös Luonnonmaan visioon 2027 Luonto kohtaa kaupungin, jossa on esitetty mm. että maastoon sovitettujen kerrostalot ovat yksi mahdollisista rakentamisen typologioista.

Hankkeella tavoitellaan pienkerrostalojen mahdollistaman esteettömän ja huolettoman asumisen mahdollistamista myös Naantalin keskustan alueen ulkopuolella lähellä luontoa. Monipuolistuva asuntotarjonta mahdollistaisi eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien mm. ikäihmisten asumisen Resortin alueella ja jatkaisi luontevasti alueen kehitystä.

Vaikutukset liikkumiseen

Kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen näkökulmasta asumiseen liittyvä liikkuminen tulee jakautumaan autoliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen, sillä asuinkerrostalot sijoittuvat noin 5 km etäisyydelle Naantalin keskustasta. Lyhyt etäisyys luo pyöräliikenteestä houkuttelevan ja vetovoimaisen kulkumuodon etenkin Perhetalon alueen palveluihin. Alueen läheisyydessä on myös joukkoliikenteen reitti ja pysäkki sijoittuu kävelymatkan päähän.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kunnallisteknillisten järjestelmien ja katujen parantamisesta on arvioitu kaupungille koituvia kustannuksia olevan noin XXX euroa.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Hanke täydentää Luonnonmaan alueen asuin, virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta. Alueen lisääntyvä käyttö tukee alueen reitistön ja joukkoliikenteen kehittämistä, millä voi olla vaikutuksia myös asukkaiden arjen sujuvuuteen.



5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

Alueella on jätevedenpumppaamo, josta on aiheutunut hajuhaittaa. Vesihuoltolaitos on pyrkinyt vähentämään hajuhaittaa asentamalla pumppaamoon suodattimia ja rikkivedyn poistokaivon.

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

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavakartta.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksen ei sisälly nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaehdotusta on havainnollistettu visuaalisen mallintamisen ja näkymäkuvien avulla sekä hankkeen toimijoiden laatimilla asemapiirroksilla, joilla mitoitus ja toiminnan järjestämistä asumisen korttelialueilla on testattu. Havainnekuvat ja asemapiirrosluonnokset on laatinut Arosuo Arkkitehdit Oy. Kaavaselostuksen liite 8.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä kaavoituksen kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista ympäristöön liittyvien määräysten osalta.

Nimi

Naantalin kaupunki

Johanna Vuorinen

Arkkitehti, Lundén Architecture Oy