



Ak-387 KULTARANTA RESORT -ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostus koskee 15.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa



Kaavamuuotos on kuulutettu vireille 20.9.2024

Kaavan suunnittelija: 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 -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

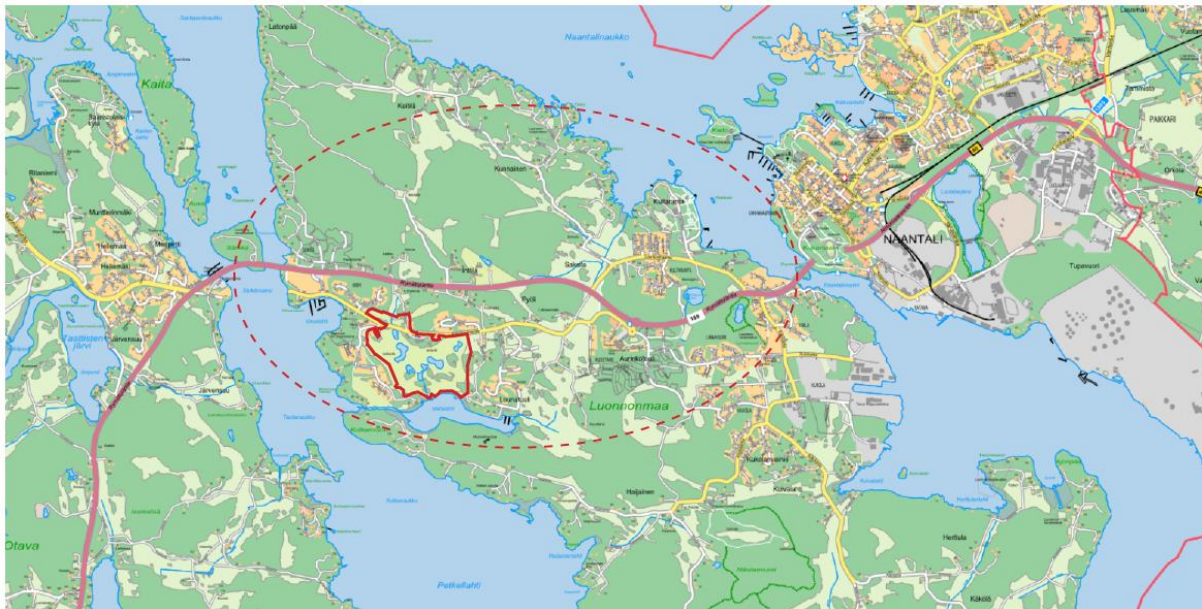
Kaavan nimi: Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-387)

Asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Rymättylätien eteläpuolella, molemmin puolin Särkäsalmementietä, 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 rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Rymättylätien eteläpuolella, Isokylän kaupunginosassa. Etäisyys Naantalin keskustaan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä. Suunnittelualueena on nykyinen Särkäsalmen tien eteläpuolinen Matalahteen rajautuva golfkentän alue kokonaisuudessaan, osa Särkäsalmen- ja Ihantolantietä sekä Särkäsalmen pohjoispuolella

oleva lyöntiharjoittelualue sekä nykyinen kaavoittamaton kiinteistö 529-406-6-0, joka on osa sen pohjoispuolella jatkuvaa peltoaluetta ja metsärinnettä. Suunnittelualueen pinta-ala on 56,73 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 -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-387).

Luonnosvaiheessa kaavan nimenä oli Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, Asemakaava ja asemakaavamuutos. Ehdotusvaiheessa nimi on muutettu muotoon Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos, mikä kuvaa kaavan sisältöä paremmin.

Alueella sijaitsee olemassa oleva golfkenttä ja siihen liittyvä ravintola- virkistys- ja majoitusalue. Golfkenttä on sijoitettu entisille pelloille. Alueen nykyinen rakennuskanta sijaitsee mäellä, jossa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja niiden välittömässä läheisyydessä golftoimintaa varten rakennettuja rakennuksia. Asemakaavan tarkoitus on turvata olemassa oleva toiminta ja mahdollistaa alueelle asuinkerrostalo- rakentamista.

Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueen koillispuolella sijaitseva Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen kokouksessaan 9.2.2026. Kaavapäätöksestä on valitettu ja Turun Hallinto-oikeus käsittelee asiaa. Asemakaava ei ole saanut siis lainvoimaa.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

Sisällys

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.....	6
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
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	22
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	30
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	30
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	30
4.3.1	Osalliset.....	30
4.3.2	Vireilletulo	31
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	31
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	31
4.3.5	Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute.....	31
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	32
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	33
4.4.3	Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	34
4.5	ASEMAKAAVALUONNOS	35
4.5.1	Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus	38

4.5.2 Kaavaluonnoksen määräykset	38
4.5.3 Suojelukohteet.....	40
4.5.4 Palvelut	40
4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI	40
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS	42
5.1.1 Kaavan rakenne	43
5.1.2 Mitoitus	43
5.1.3 Palvelut.....	44
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	44
5.3 ALUEVARAUKSET.....	44
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	44
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.4.2 Vaikutukset maisemaan	47
5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset.....	48
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	48
5.4.5 Ilmastovaikutukset.....	48
5.4.6 Taloudelliset vaikutukset	49
5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset	50
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	50
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	50
5.7 NIMISTÖ	50
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	50
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	51
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	52
7.0 KAAVAN LAADINTA	52

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 (8.9.2025)
Liite 4	Luontotyyppiselvitys Naantalin Luonnonmaalla Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä (Envibio Oy, 17.10.2024)
Liite 5a	Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 1.9.2025)
Liite 5b	Luontotyyppiselvitys Naantalin Isokylässä vuonna 2025 (Envibio 16.3.2026)
Liite 6	Naantalin Isokylän Kultaranta Resort -alueen linnusto ja muu eläinlajisto 2024 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy)
Liite 7	Naantali Luonnonmaa Isokylän kartano, Arkeologinen tarkkuusinventointi marraskuussa 2025 ja huhtikuussa 2026 (Muuritutkimus Oy, 8.5.2026)
Liite 8	Kaavan viitesuunnitelma, havainnekuvat ja asemapiirrosluonnos (Arosuo Arkkitehdit, 18.10.2026)
Liite 9	Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi (Lundén Architecture Company, 18.11.2025)
Liite 10	Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe
Liite 11	Kultaranta Resort asuinkerrostalot -asemakaavamuutoksen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sweco, 4.9.2026)
Liite 12	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

- Naantalin 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 luonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa 26.11.2025. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.12.2025-2.2.2026. Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus pidettiin 13.1.2026

Ehdotusvaihe (2026)

Ehdotusvaiheen nähtäville asettaminen (tavoitteena marras-tammikuu 2026-27)

Hyväksymisvaihe (tavoitteena kevät 2027)

2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asuinrakennusten toteuttaminen on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Lännestä alue rajautuu osittain Satalantiehen sekä metsä- ja loma- ja pientalojen alueeseen. Alueen itäpuolella on kaavoittamatonta perinteistä peltoista ja metsäistä maatalous- sekä haja-asutusaluetta. Myös Naantalin vuoden 2022 asuntomessualue sijaitsee alueen länsipuolella. Suunnittelualueeseen myös kuuluu Kultaranta Golfin rakennuskokonaisuus.

Suunnittelualueen pinta-ala ja uuden asemakaavan ja kaavamuutoksen alue on yhteensä 56,73 hehtaaria.

Asemakaavan tarkastelualue sisältää suunnittelualueeseen liittyvän valuma-alueen pohjoisen osuuden, Särkäsalmementien ja Rymättylätien itäisen ja läntisen liittymän sekä Matalahden vesistön,

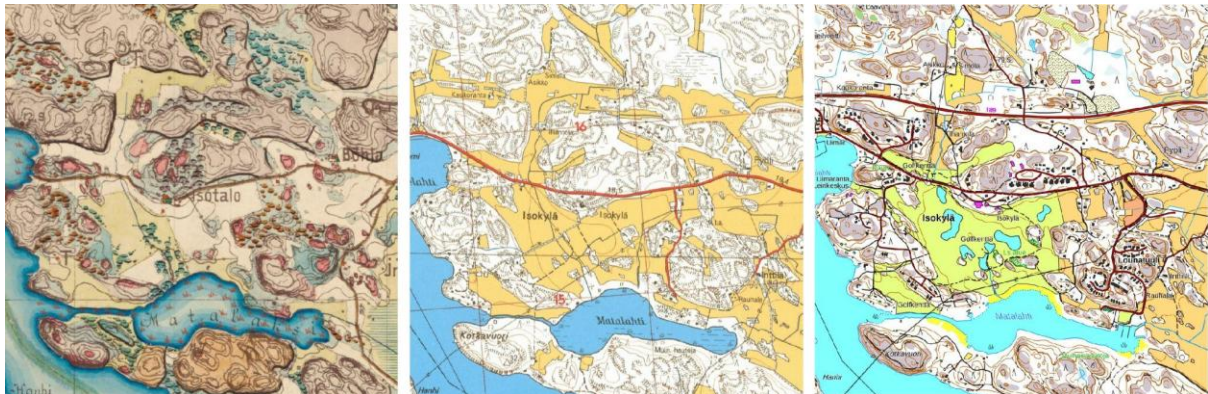
johon tarkastelualue rajautuu. Tarkastelualue on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva laajempi alue, jolle suunnittelualueen vaikutukset ulottuvat.

Maisemarakenne ja kasvillisuus

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

Suunnittelualue on pitkään ollut osa laajempaa peltojen 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 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

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 linnunhernetikukoin miinausjälkiä ja koteloita syylälinnunherneen lehdiltä. 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, 18.11.2025).



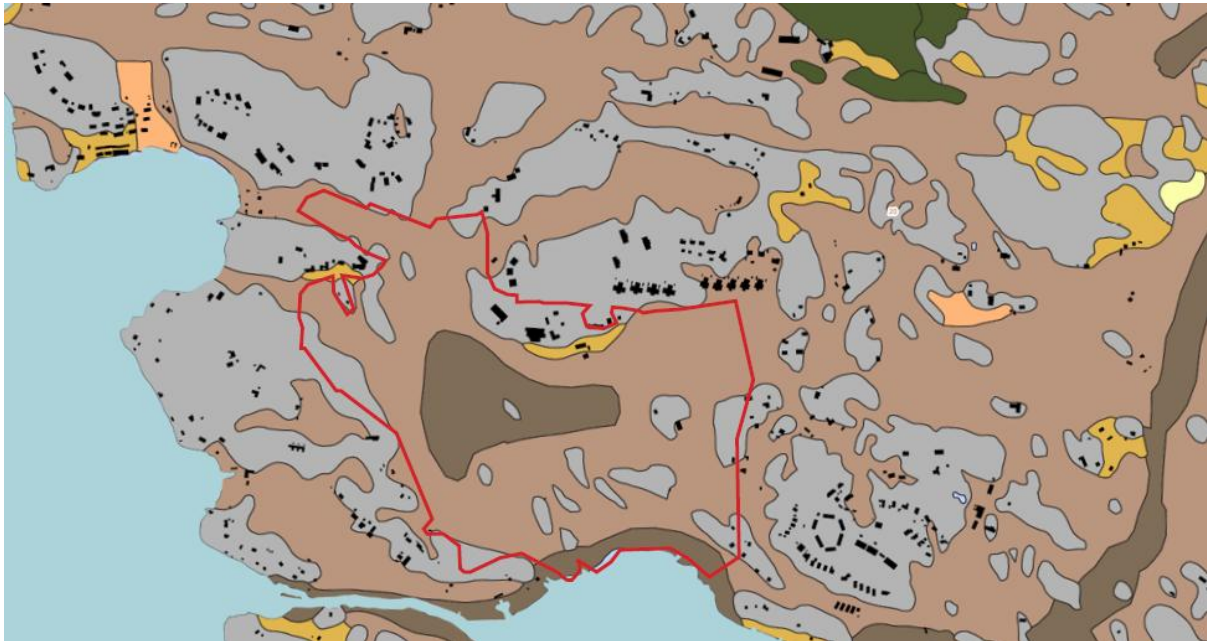
Kuva 3. Kasvillisuuden peitteisyys. Vaalean keltaisella avoimet alueet, vaalean vihreällä alle 2m korkeat puut ja pensaat, tumman vihreällä 2-10m ja 10-20m korkeat puut. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.



Kuva 4. Maisemakuva ja maisemarakenne, yhteenvetokartta (Kuva, Naantalin Kultaranta Resortin asuinkerrostalojen asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi, Lundén Architecture Company)

Maaperä

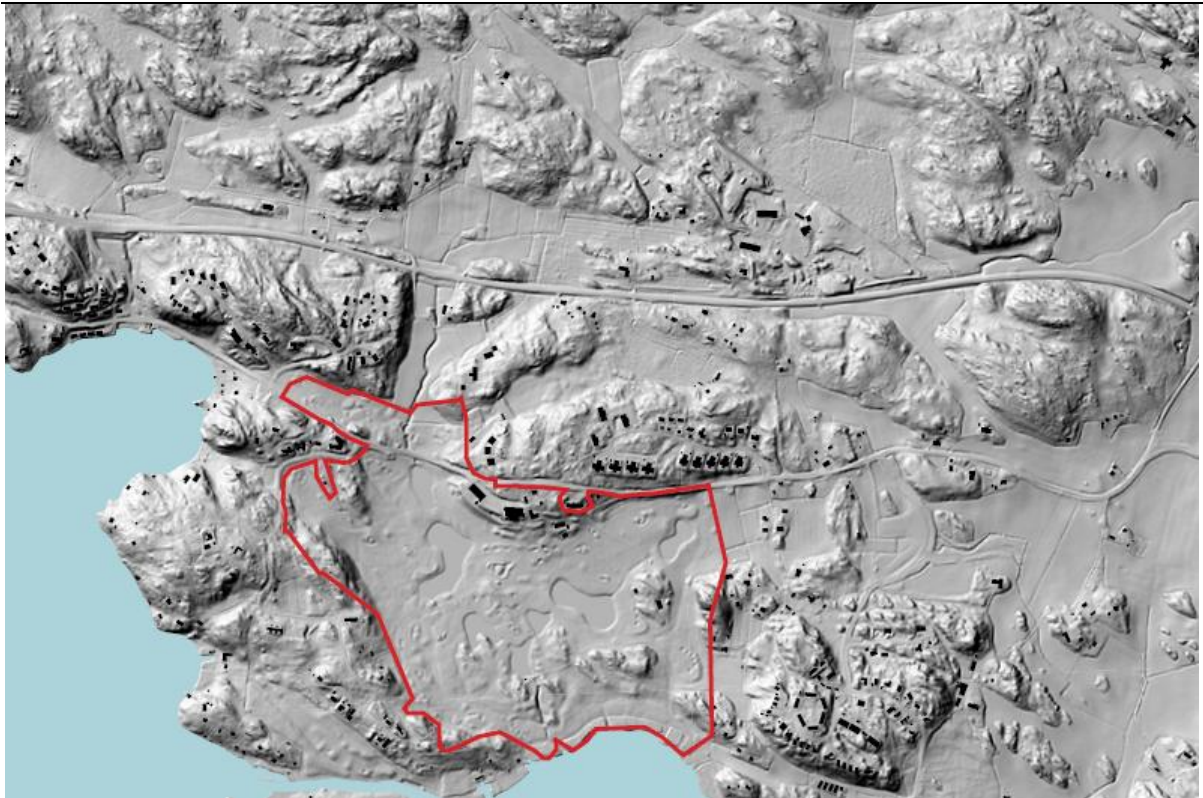
Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata, savea, liejusavea ja vähäisiltä osin moreenia. Kalliota on pohjoisosaan sijoittuvan metsäisen mäen sekä Särkänsalmen tien eteläpuolella Isokylän kartanon ja Kultaranta golfin rakennuskokonaisuuden kohdalla. Laaksoon jäävät peltoalueet ja golfkentän alue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



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

Topografia

Suunnitteluala on topografialtaan vaihtelevaa. Maaston korot ovat ylimmillään kalliokumpareilla noin + 19.00 Särkänsalmentien pohjoispuolella ja noin +24.00 Särkänsalmentien eteläpuolella. Maasto 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 vesiesteitä 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, päivitetty 16.3.2026) selostuksen liitteet 4, 5a ja 5b. 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 syyälinnunherneen lehdiltä.

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, päivitetty 16.3.2026) selvitysalueen länsiosasta löytyi erittäin uhanalaisen

linnunhernetikkukoin miinausjälkiä ja koteloita. Rakentamatta jätettävä suoja-alue on kokonaisuudessaan suunnittelualueella. Luontoselvityksen mukaan Linnunhernetikkukoin lisäksi kyseinen metsäkuvio sisältää uhanalaisen luontotyypin kuivahkon kankaan, joka tulee myös turvata kaavassa.

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

Luonnonmaalla ei ole Natura 2000 suojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

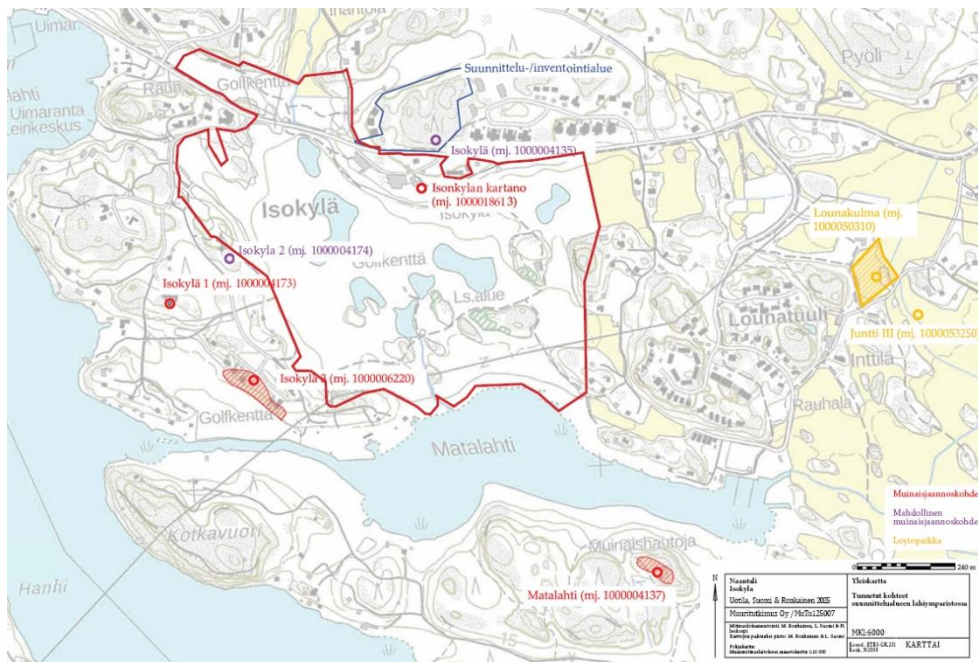
Suunnittelualue on pääosin nykyistä golfkenttää. Alueen nykyinen rakennuskanta sijaitsee mäellä, jossa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja niiden välittömässä läheisyydessä golftoimintaa varten rakennettuja rakennuksia.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Isokylän säteritila talousrakennuksineen on asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Turun kaupunginmuseon / Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP – Museon informaatioportaaliin Isokylän kiinteistö on merkitty, historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Sen arvoluokka on paikallisesti arvokas.

Tilan alkuperäinen rakennuskanta asuin- ja talousrakennuksineen on pääosin jo edellisessä, vuoden 2006, kaavassa suojeltu. Tilan päärakennuksen alkuperäiset rakennusvuodet ovat museon informaatioportaalin mukaan 1400-1760, päärakennuksessa on useita rakennusvaiheita eri tavoin säilyneenä ja uudistettuna. Navetta on vuosilta 1827 ja 1904. 1800-luvun rakennuksia on lisäksi lampola, vaja ja riihi. Tilan rakennuksia on uusittu 2000-luvun alussa golf-klubin käyttöön ja ne toimivat nykyään ravintola-, juhla- ja kokoustiloina. Viljavarastoksi rakennettu aitta, vuodelta 1818, toimii kappelina. Uudempaa rakennuskantaa edustaa golf-kenttää palvelevat klubi-, majoitus- ja huoltorakennukset.

Isokylän kartano -niminen muinaisjäänös on merkitty muinaisjäänösrekisteriin kiinteäksi muinaisjäänökseksi keskiaikaisena asuinpaikkana.

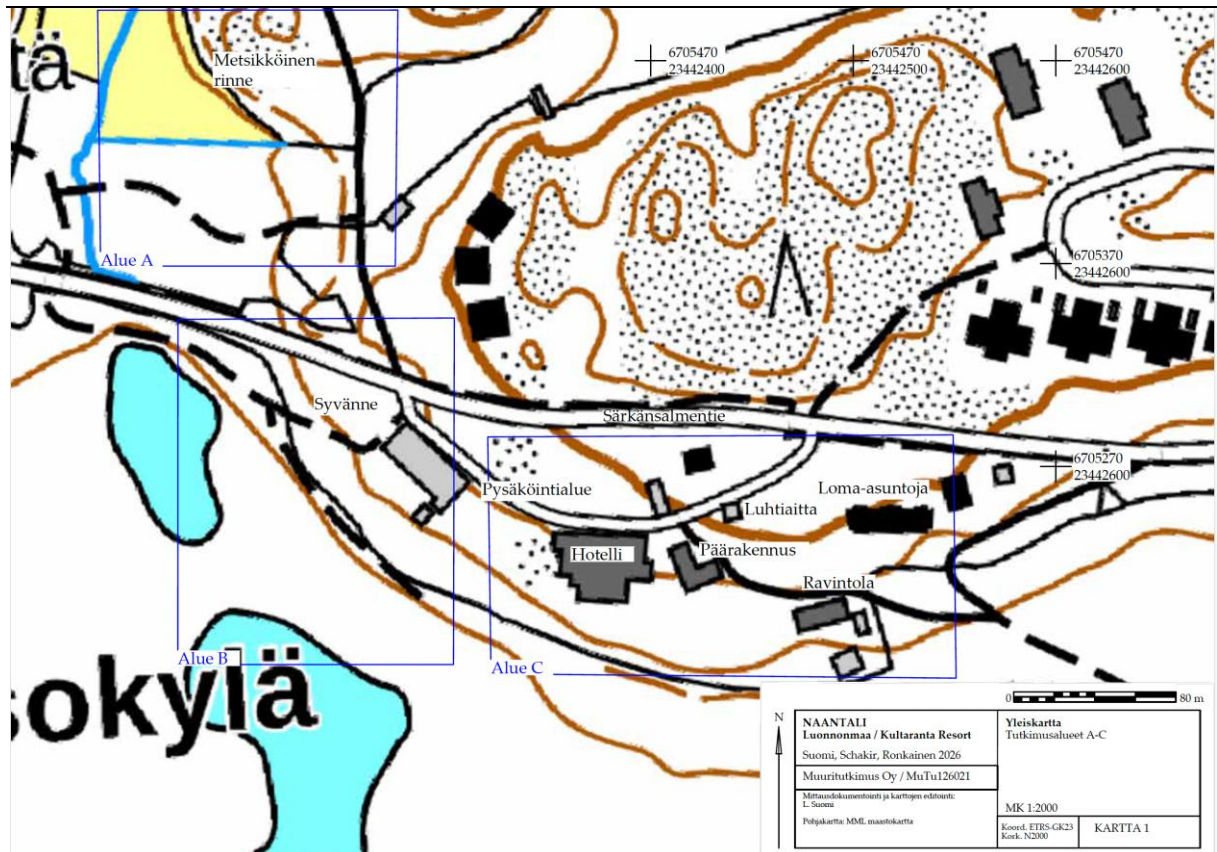


Kuva 7.
Tunnetut
kohteet

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

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi (Muuritutkimus Oy, 8.5.2026). Tutkimuksessa inventoitiin maankäytön muutosalueet sekä selvitettiin Isokylän rälssisäterin muinaisjäännösstatus, laajuus ja kellareiden merkitys muinaismuistolain näkökulmasta.

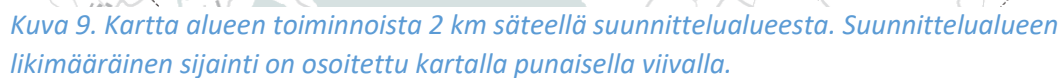
Tutkimuksissa ei tehty havaintoja varhaisempaan asutukseen liittyvistä kulttuurikerroksista tai löydöistä. Kaikki maaperä todettiin luonnolliseksi tai myöhemmin paikalle tuoduksi. Inventoinnin perusteella tutkimusalueen ainoat varhaiseen asutukseen viittaavat jäänteet ovat Isokylän tilan säilyneet puutalot kellareineen sekä ravintolakäyttöön muutettu entinen navetta. Päärakennuksen kellarikerroksessa on useita rakennusvaiheita eri tavoin säilyneenä ja uudistettuna. Tutkittavissa oleva kivi- ja tiiliholvikellari ajoittuu 1600-1700 -luvulle.



Kuva 8. Kaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen selvitys, Muuritutkimus Oy. Inventointialue koostuu kolmesta osasta A, B ja C, jotka on merkitty karttaan sinisellä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella 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, päiväkoti, päivittäistavarakauppa ja kylmäasema. Vastaavalla etäisyydellä Merimaskussa sijaitsee päivittäistavarakauppa. Muut palvelut löytyvät Naantalin keskustasta. Lähialueelle on myös suunnitteilla kylpylähotelli, jonka kaavoitus on vireillä.



Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee luontoalueiden ja golfkenttien lomassa paikoittain loma-asumista ja asumista. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuin- ja hotellirakennuksia. Tarkastelualueen vakituinen asutus on pääosin pientalovaltaista: yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja sekä tiiviimmin rakennetuilla alueilla myös pari- ja rivitaloja sekä kerrostaloja.

Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos Ak-387

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

Lundén Architecture Oy



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 suunnittelualan itäpuolella (Kuva: Lundén Architecture Oy 2024)



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



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

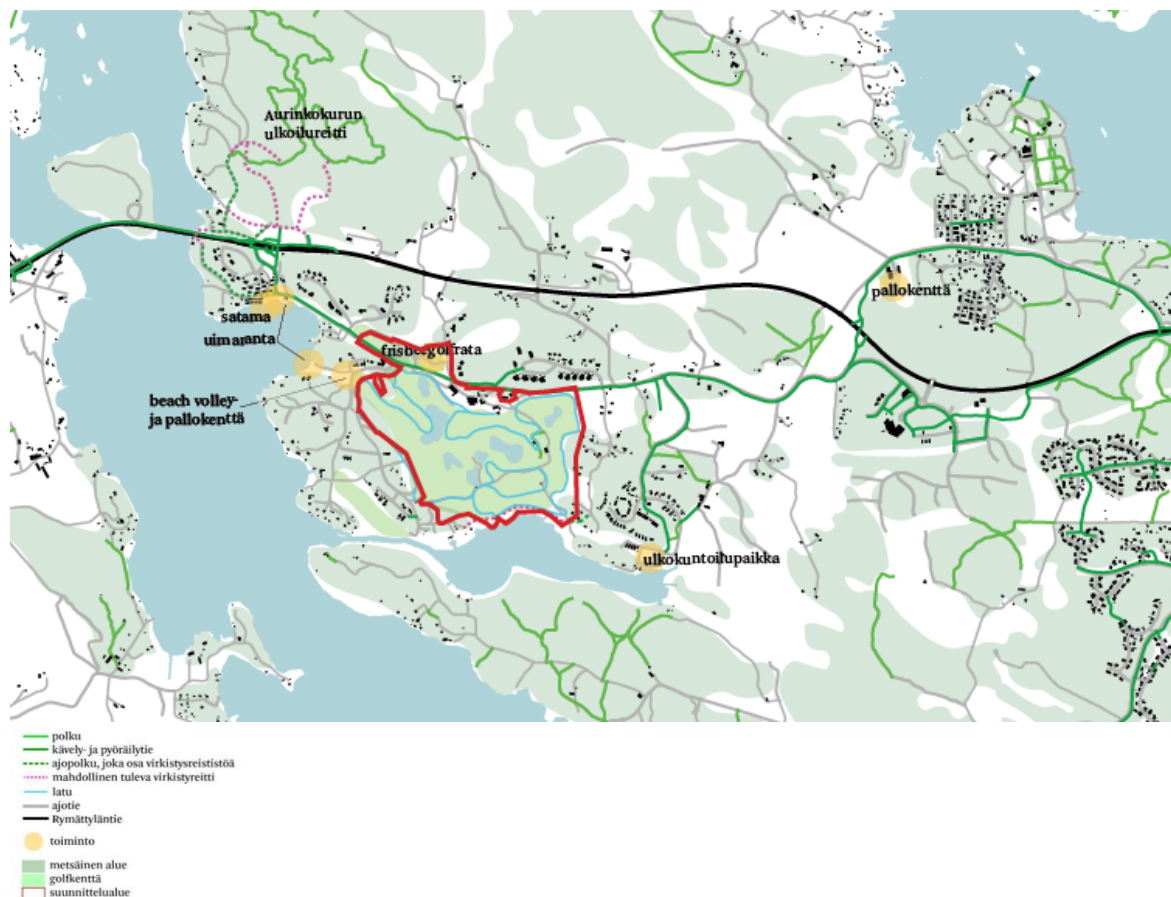


Uusia kerrostaloja Rymättylän tien varrella (Kuva: Google Street View 2025)

Kuva 10. Rakennetun ympäristön piirteitä suunnittelualan lähiympäristössä.

Virkistys

Särkäsalmentiehen rajautuvan metsäisen mäki alueen läpi kulkee muutama retkeilypolku ja alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevalla kalliolla on grillipaikka, joka tulee poistumaan vireillä olevassa hotellin kaavassa. Tämän pohjoispuolella on golfin lyöntiharjoittelualaue. 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 Särkäsalmentieä, näin ollen Saariston rengastien pyöräreitti ohittaa myös suunnittelualueen.



Kuva 11. Teemakartta virkistysreittien verkostosta.

Liikenne

Suunnittelualan pohjoispuolella on Naantalin ja Rymättylän välinen seudullinen maantie 189. Tämän maantien eteläpuolella on samansuuntainen rinnakkainen katuyhteys Särkäsalmentie. Tämä yhdistyy Rymättyläntiehen länsipäässä lähellä Särkäsälmen 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). Särkäsälmentien liikenne on tien itäpäässä noin keskimäärin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ukko-Pekan silta ja Kuparivuoren tunneli yhdistävät Luonnonmaan mantereeseen. Sillan ja tunnelin sujuvan toimivuuden raja tulee liikenteen kasvaessa jossain vaiheessa vastaan. Kaavan aiheuttaman liikenteen kasvu ei ole sellainen, että sillä olisi vaikutusta liikenteen toimivuuteen sillan ja tunnelin osalta. Tarkempia tarkasteluja tehdään Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä.

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

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



Kuva 12. Alueen nykyinen tieverkko. Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.

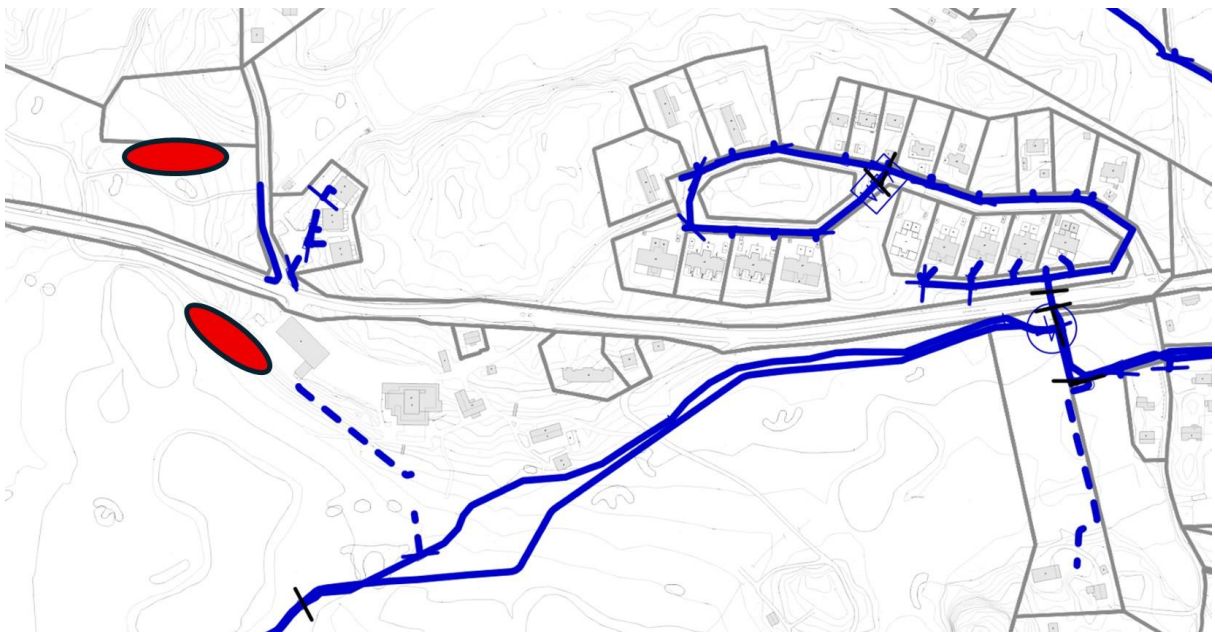
Yhdyskuntatekniikka ja tekninen huolto

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

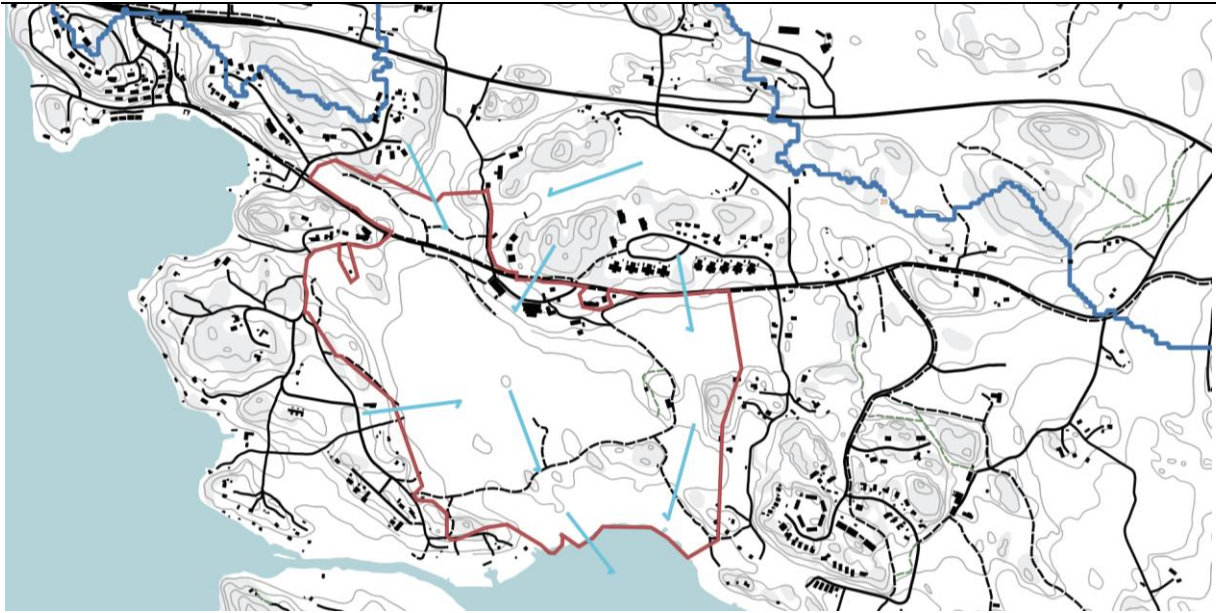
Suunnittelualan hulevedet johdetaan nykyisin pohjoispuolisella alueella golfin harjoittelualueen kasteluun ja eteläpuolella golfkentän vesiestealtaisiin, joista niitä käytetään golfkentän kasteluun.



Kuva 13. Alueen nykyiset jätevesilinjat Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.



Kuva 14. Alueen nykyiset vesijohdot Kuva: Suunnittelu Lehtomaa.



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

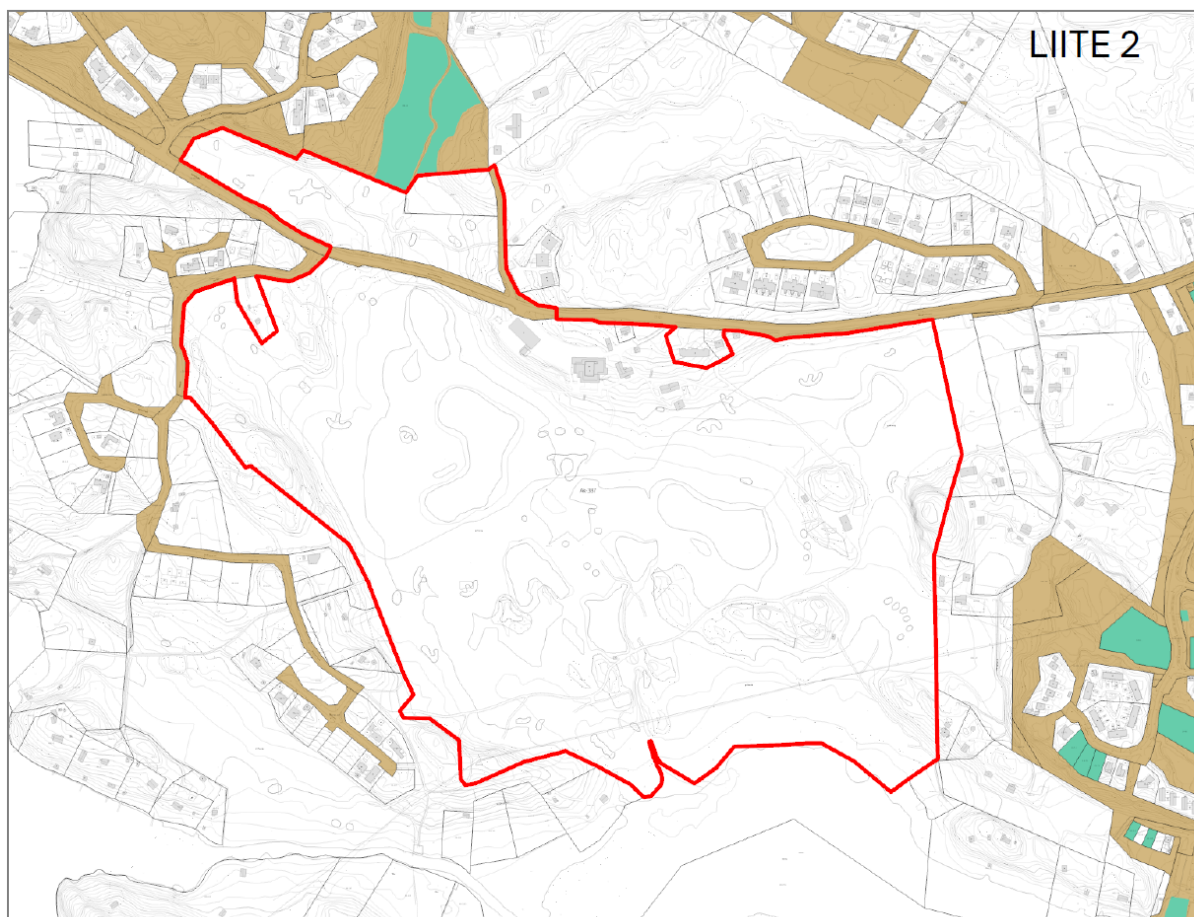
Ympäristöhäiriöt ja pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole ympäristö häiriötä aiheuttavia toimintoja. Esimerkiksi ravintolatoiminnasta mahdollisesti aiheutuvaan häiriöön voidaan puuttua sitä koskevalla lainsäädännöllä.

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katualueiden pohjan. 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. 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](#)

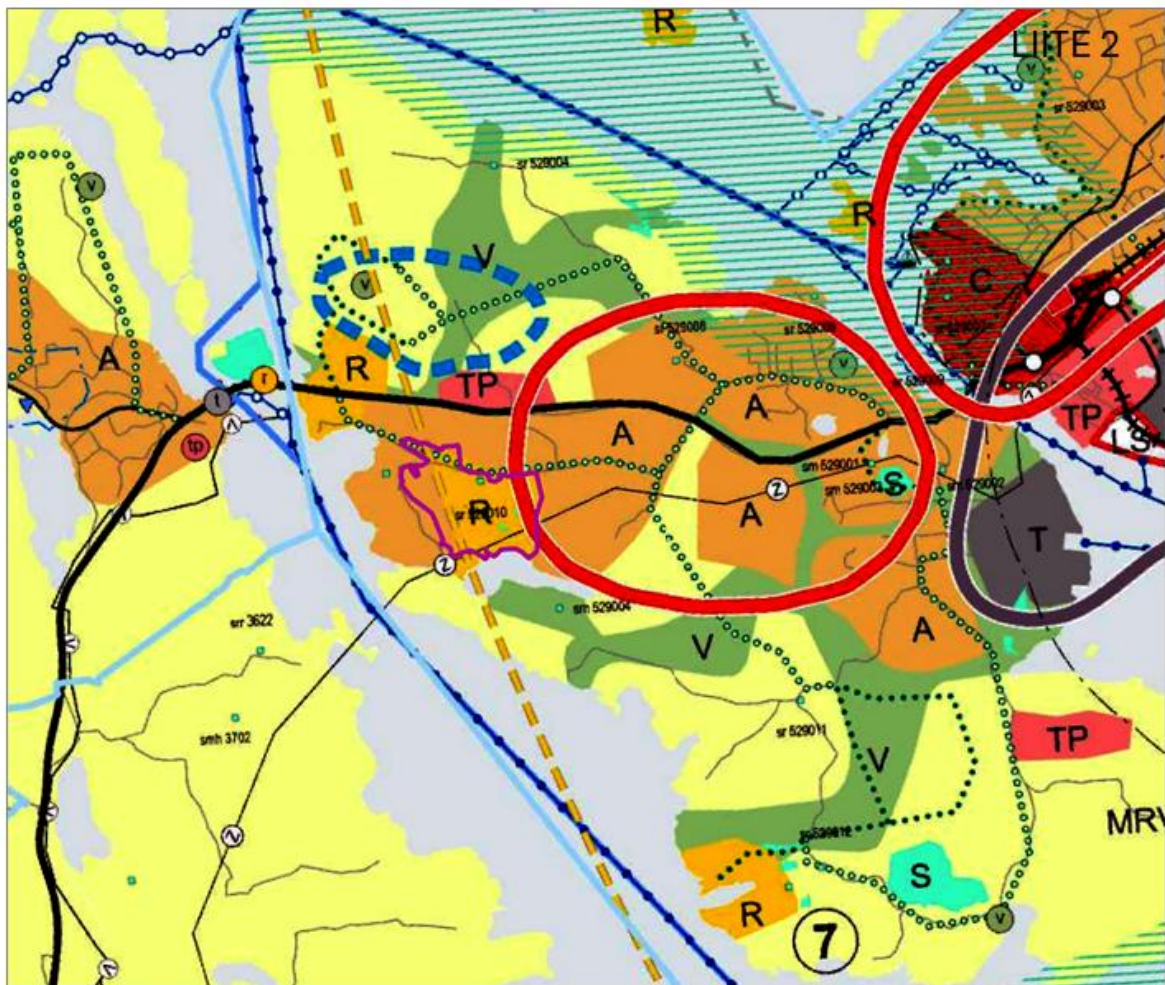
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeseen (R). Särkäsalmementien varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, mikä rajaa Kultaranta Resortin viereen sijoittuvan suunnittelualueen pohjoisreunaa. Suunnittelualueen läpi kulkee voimajohto- sekä suurjännitelinja. Itäpuolella suunnittelualuetta sivuaa kaupunkikehittämisen kohdealue, joka on ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023

Ei mittakaavassa

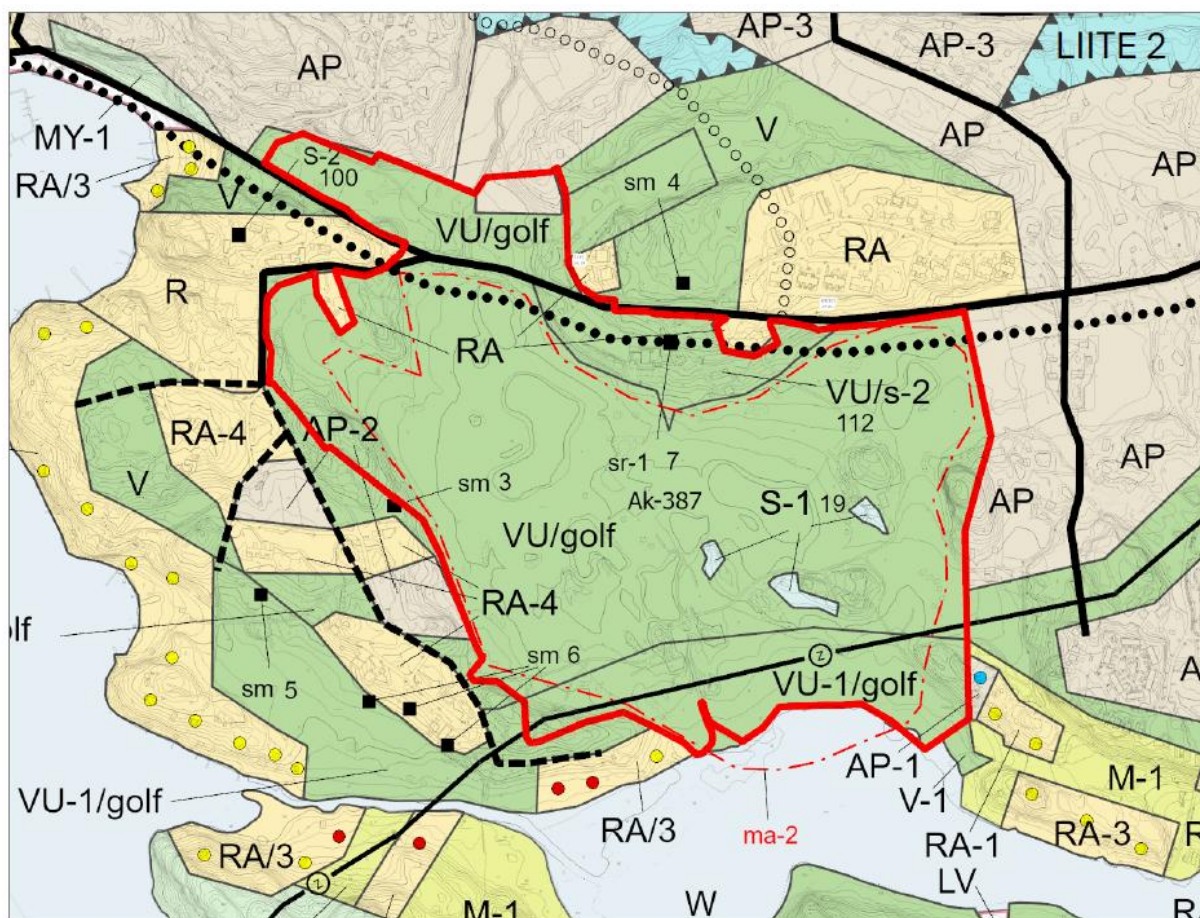
-  Kaupunkikehittämisen kohdealue
-  Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti
-  Taajamatoimintojen alue
-  Retkeily- ja matkailutoimintojen alue
-  Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Suurjännitelinja
-  Voimajohto

20.10.2026/PS

Kuva 17. 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). Särkäsalmientien eteläpuolelle sijoittuvan suunnittelualueen osalta alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi/ golfkentän alueeksi (VU/ golf) ja paikallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (VU/s-2). Suojelualuemerkinä (S-1) on osoitettu alueet, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi. Suojeltavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on kaavassa osoitettu kohdamerkinä sr-1. Alue kuuluu myös maisemallisesti paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-2). Särkäsalmientien varteen on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta 2012

Ei mittakaavassa

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

Luonnonmaan osayleiskaavamuutos

Naantalin vuoden 2026 kaavoituskatsauksen mukaan vireillä olevan Luonnonmaan osayleiskaavan lähtötilanne ja tavoitteet, yleispiirteinen kehityskuva ja selvitystarpeet määritellään vuosina 2025-2026. Valmisteluvaihe ja luonnosvaihe ajoittuvat vuosille 2026-2027. Kaavoituskatsauksen Naantalin

kaavoitusohjelman 2026 mukaan Naantalin yleiskaavoituksessa painopiste on Luonnonmaan yleiskaavan yleispiirteisen kehityskuvan laatimisessa ja tarvittavien selvitysten sekä yleiskaavatyön käynnistämisessä. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia.

Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista arvioidaan ja asetetaan tavoitteita käynnissä olevalle Turun kaupunkiseutusuunnitelmalle, joka on käynnistynyt 2025.

Lähtötilannetarkastelun perusteella Luonnonmaan voimassa olevien yleiskaavojen varanto asemakaavoittamiseen on laskennallisesti hyvä ja vastaa kehityskuvan ja rakennemallin väestökasvutavoitteisiin vuoteen 2035 ja yhdyskuntarakenteen johdonmukainen kehittäminen on mahdollista. Luonnonmaan maankäyttölinja on kuitenkin vahvistunut ja yleiskaavan päivityksessä tullaan tarkentamaan Luonnonmaan väestötavoitteita ja merkitystä kaupungin kasvun suuntana.

Palveluiden painopisteen jo siirryttyä Rymättylän tien eteläpuolelle, on pohjoispuolisten alueiden maankäytön tarkistaminen ajankohtaista. Tarkistettavia tavoitteita on johdettavissa myös Luonnonmaan visiotyöstä, joka hyödyntää alueen erityispiirteitä ja rakentuu olemassa oleville vahvuuksille: luonnonkauneudelle, merellisyydelle ja kyläalueelle. Tavoitteita asettaa myös Ympäristöohjelma: luonnon- ja lähivirkistysarvot, saaristomaiseman säilyttäminen, puisto- ja viheralueverkoston ylläpitäminen ja kehittäminen, viisas liikkuminen ja yhdyskuntarakenne sekä hiilinielujen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.

Talvella 2026 on valmistumassa osayleiskaavatyötä varten tilattu Luonnonmaata koskeva luonto- ja maisemaselvitys. Lisäksi talvella valmistuu tilattu arkeologinen selvitys.

Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat

Asemakaavamuutoksen valmistelun tueksi on laadittu riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettu huomioon.

Alueelle on laadittu yleissuunnitelmat.

Suunnittelutyössä on käytetty 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, päivitetty 16.3.2025), 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. Luontoselvityksen mukaan esiintymän ja sen suojavyöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syylälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

Alueesta on laadittu lajistuselvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024), liite 6. Lajistuselvityksen mukaan suunnittelualue lähiympäristöineen tarjoaa monipuolisuudellaan pesimä-, sulkasato- ja

muutonaikaisia levähtämis- ja ruokailualueita monipuoliselle lajistolle. Lajistoselvityksessä 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. 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 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 tutkittiin yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta ja osin maakuntakaavasta.

Johtopäätökset kuvataan kaavaratkaisun vaikutustenarvioinnin kohdan maakunta- ja yleiskaavoitus yhteydessä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on Kultaranta Resortin eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualan osalta voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290. Suunnitteluala kuuluu suurelta osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU-2). VU-2 alue on tarkoitettu golfkenttää varten. Alueelle on sallittu rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille ja lisäksi alueelle on sallittu rakentaa yksittäisiä alueen toimintaa palvelevia rakennuksia tai rakennelmia, joiden kerrosala on enintään 20 k-m². Suunnitteluala on osittain suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden osoittavan merkinnän (SR) sisäpuolella. Alueelle on myös merkitty säilytettäviä alueen osia (/s). Ihantolantien varressa sijaitseva suunnittelualan osa ei ole voimassa olevaa asemakaava-aluetta.



Ote ajantasa-asetusta

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.

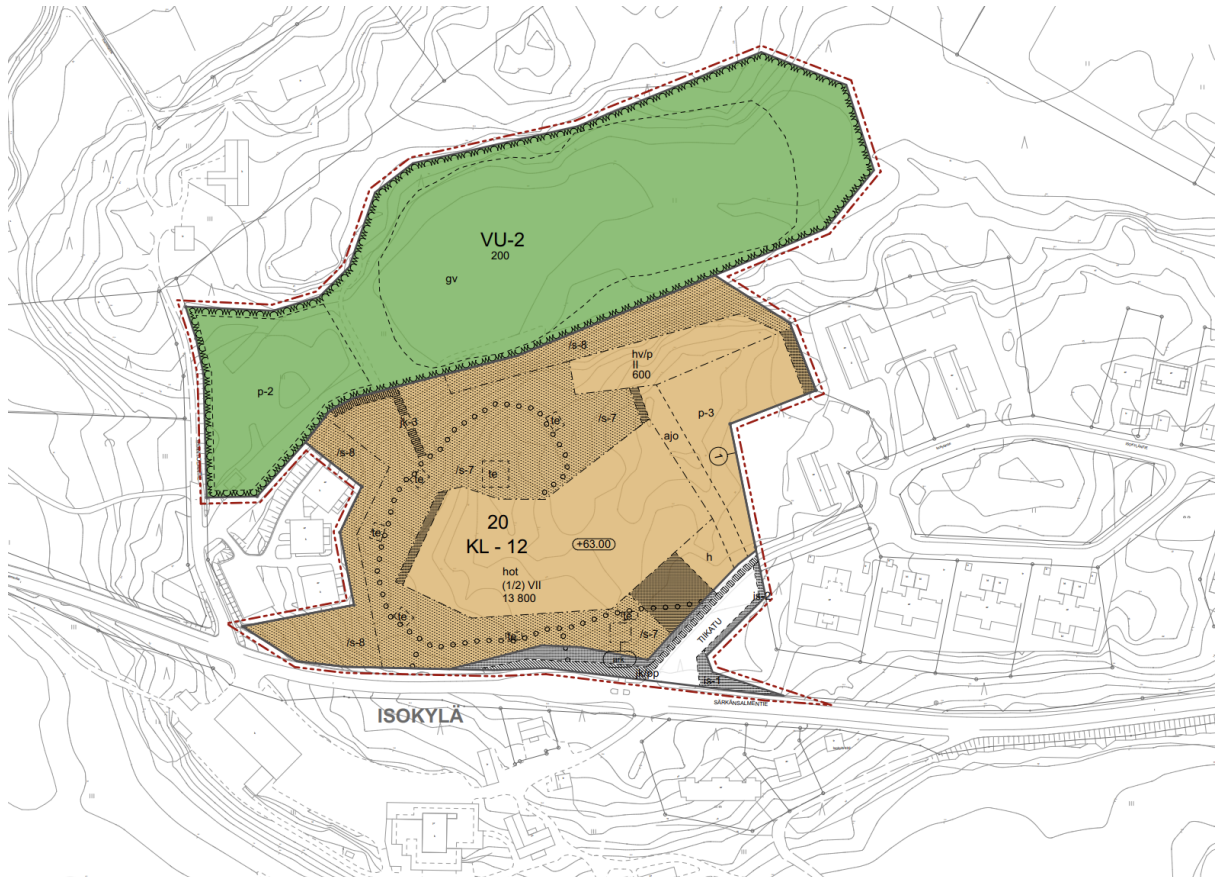


Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään.

20.10.2026/PS

Kuva 19. Ote ajantasa-asetusta (ei mittakaavassa). Suunnittelualan alustava raja on osoitettu punaisella viivalla. Alueen raja saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Naantalien kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueen koillispuolella sijaitsevan Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen kokouksessaan 9.2.2026. Kaavapäätöksestä on valitettu ja Turun Hallinto-oikeus käsittelee asiaa. Asemakaava ei ole saanut siis lainvoimaa.



Rakennusjärjestys

Pohjakartta

Rakennuskiellot

Aluetta koskevat selvitykset

- 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

- Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023–2026
- Luonnonmaa Visio 2070

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan suunnittelun tarve syntyi 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 liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (31.1.2025 saakka)
- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
- Lounais-Suomen Elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy

- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Lounais-Suomen jätehuolto
- Naantalin Kaupungin asianosaiset toimialat

Osallisten viranomaisten osalta vuoden 2025-26 vaihteessa on tapahtunut muutos, kun ELY-keskukset ovat lakanneet ja toimintansa aloittivat valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen Elinvoimakeskus. Kumpikin virasto jatkaa tehtäviensä mukaisesti asianosaisena viranomaistahona käynnissä olevissa kaavaprosesseissa.

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 luonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 26.11.2025.

Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30§ mukaisesti. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 12.12.2025-2.2.2026 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Yleisötilaisuus pidettiin 13.1.2026.

Asemakaavaehdotus (2026) / teknisen lautakunnan kokous 27.10.2026

Kaupunginhallitus / asemakaavan muutosehdotus 9.11.2026.

Tavoitteena, että asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävillä 20.11.-31.12.2026.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.1.2026.

4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.12.2025-2.2.2026 kaupungin internet-sivuilla sekä viraston aukioloaikoina Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta pidettiin yleisötilaisuus 13.1.2026 Naantalin kaupungin talolla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot jättivät DNA Oyj, Varsinais-Suomen ELY-keskus (nyk. Elinvoimakeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oyj,

Suomen Erillisverkot oy, Turun kaupunginmuseo ja Lounais-Suomen Jätehuolto. Varsinais-Suomen liitto vastasi lausuntopyyntöön, että ei anna lausuntoa kaavamuutoksesta.

Lausuntojen osalta Suomen Erillisverkot Oy:llä ja DNA Oy:llä ei ollut huomauttamista asemakaavan sisältöön. Caruna Oy pyysi, että alueen läpi kulkeva ”Johtoa varten varattu alueen osa” merkitään laajennettaviin kattamaan myös voimajohdon reunavyöhykkeet. Caruna Oy:llä ei ollut muuta huomautettavaa kaavamuutokseen. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos kiinnitti huomioita mitoituksen riittävyteen pelastuksen sekä sammutusvesitarpeen osalta. ELY-keskus kommentoi lausunnossaan yleiskaavatasoisten tarkastelujen tarpeellisuutta ja tehtyjen tarkastelujen riittävyttä. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota asemakaavan sisältöön, kuten suojelumerkintöjen tarkentamiseen ja siihen, että asuinrakennusten korttelialueella rakentamista tulisi ohjata tarkemmin. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnossa todetaan, että alueelle tulee teettää arkeologinen tarkkuusinventointi. Museon lausunnossa esitetään useita huomioita suojelumääräyksiin. Lisäksi lausunnossa todetaan, että uudisrakentaminen on mahdollista esitettyihin kohtiin, mutta massoitteluun ja korkeuteen ja maisemavaikutusten lieventämiseen on syytä kiinnittää huomioita. Sekä museon että ELY-keskus suosittavat, että Isokylän säteritilan arvoluokittelu tulee tehdä Naantalin kaupungin ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon yhteistyönä. Lounais-Suomen Jätehuolto Oy nosti lausunnossaan erityisesti esille jätehuollon alueen mitoituksen riittävyyden

Mielipiteet käsittelivät laajasti erilaisia aiheita. Mielipiteissä nostettiin esille kaavan osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisuus mm. suojeltavaksi merkityn rakennetun ympäristön ja virkistyskäytön osalta ja että Kultaranta Resortin hotellialueen asemakaavamuutosta tulisi tarkastella samanaikaisesti asuinkerrostalojen kaavamuutoksen kanssa. Mielipiteissä esiin nousseita aiheita oli mm. hotellin kaavan mahdollistama pysäköintialue, huoli Ihantolantien ja Särkäsalmementien lisääntyvästä liikennemäärästä ja turvallisuudesta, virkistyskäytön, maisema- ja luontoarvojen ja asukasviihtyvyyden heikkenemisestä alueella. Rakennusmassoja ja mittakaavaa pidettiin ympäristöön ja saariston sopimattomana. Lisäksi otettiin kantaa siihen, että elinkeinoharjoittajia tulisi kohdella tasapuolisesti hankkeiden osalta.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä laaditut vastineet ja niiden johdosta tehdyt muutokset on koottu kaavaselostuksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusraporttiin. Raportti on kaavaselostuksen liite 10.

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

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulee luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeseen (R). Kaavamuutoksessa asuinkerrostaloille osoitettu alue sijoittuu osittain retkeily- ja matkailutoimintojen alueelle (R), joten kaavamuutos poikkeaa osin maakuntakaavasta. Itäpuolella suunnittelualuetta sivuaa kaupunkikehittämisen kohdealue, maakuntakaavan mukaan kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Maakuntakaavaan tavoitteena on alueen kehittäminen yhdyskuntarakennetta täydentäen ja sisältäen asuinalueiden lisäksi myös palveluita ja työpaikkoja. Matkailun, retkeilyn ja virkistyksen osalta tavoitteena on lisätä alueen ympärivuotisia toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Tavoitteena on kehittää aluetta näitä näkökulmia huomioiden.

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 vapaa-ajanviettoalueena, 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 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 loma-asumiseen tarkoitettuihin alueisiin (RA) ja (R) ja asumisen alueisiin (AP). Särkänсалmentien 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 vetovoimatekijänä.

Tavoitteena on kehittää aluetta näitä näkökulmia huomioiden.

Selvitykset ja muut suunnitelmat

Luontotyyppiselvityksessä (Envibio Oy, 1.9.2025, päivitetty 16.3.2025), liite 5a ja 5b 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.

Tavoitteena on nojata Luonto- ja lajistoselvitysten (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. Maisemavaikutusten arvioinnin mukaan asuinkerrostalohanke poikkeaa korkeudeltaan lähiympäristön nykyisestä rakennuskannasta. Tavoitteena on maisemavaikutusten arvioinnin ehdotuksen mukaisesti sopeuttaa uutta rakentamista maisemaan olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttämällä ja uutta maisemaan soveltuvaa kasvillisuutta istuttamalla. Rakennusten ylimmän kerroksen porrastuksella pyritään vähentämään korkeusvaikutuksen poikkeavuutta.

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.

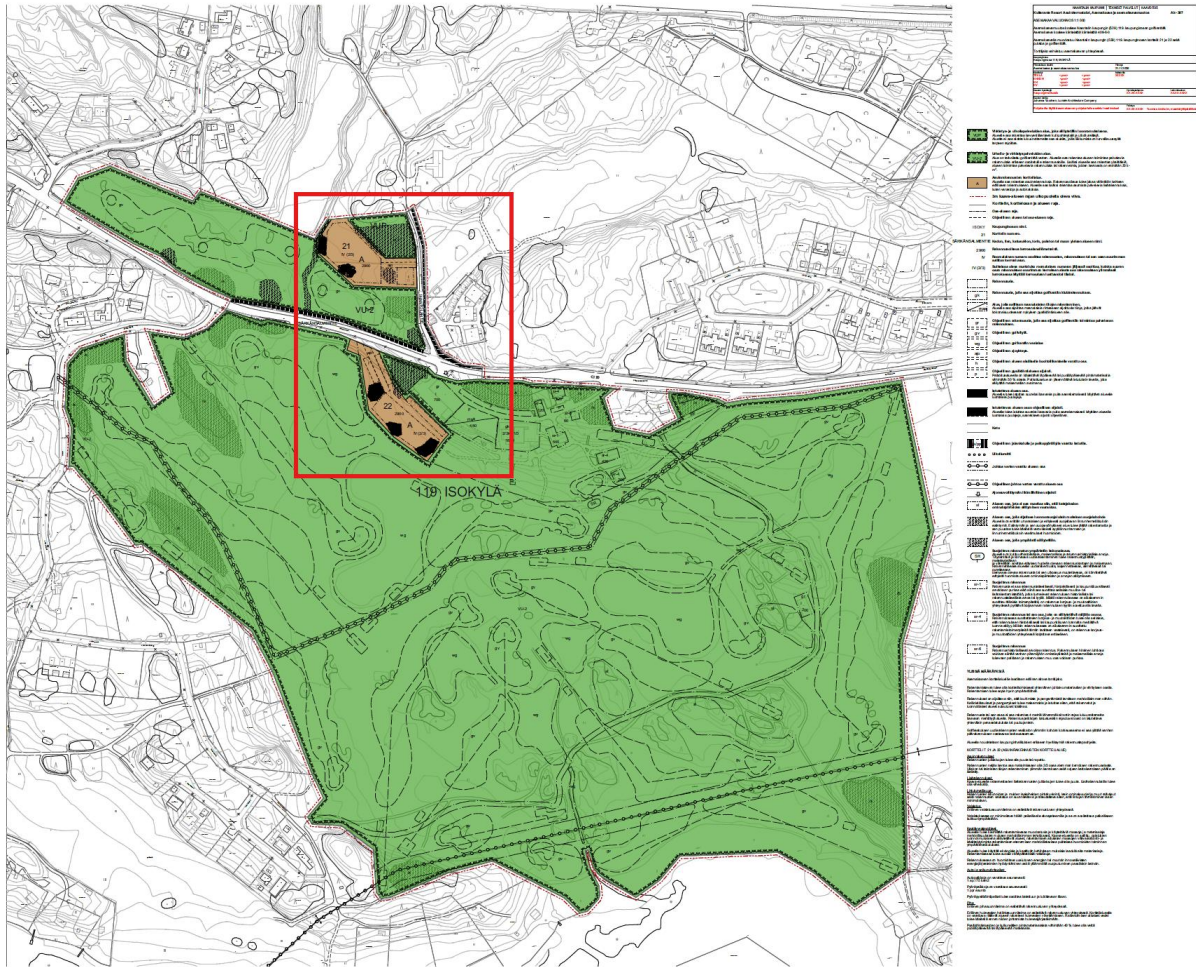
Rakentaminen, luonto ja maisema

Tavoitteena on sovittaa rakentamien ympäröivään kulttuurimaisemaan ja lähialueen rakennuskantaan arkkitehtuurin ja maisemarakentamisen keinoin. Maiseman ominaispiirteet ja olemassa olevat luontokohteet on tavoitteena säilyttää.

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 21: Asemakaavaluonnos (punaisella rajattu osasuurennoksen alue).



Kuva 22: Asemakaavaluonnos osasuurennos korttelialueet A

Asemakaavamuutoksen luonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa 26.11.2025.

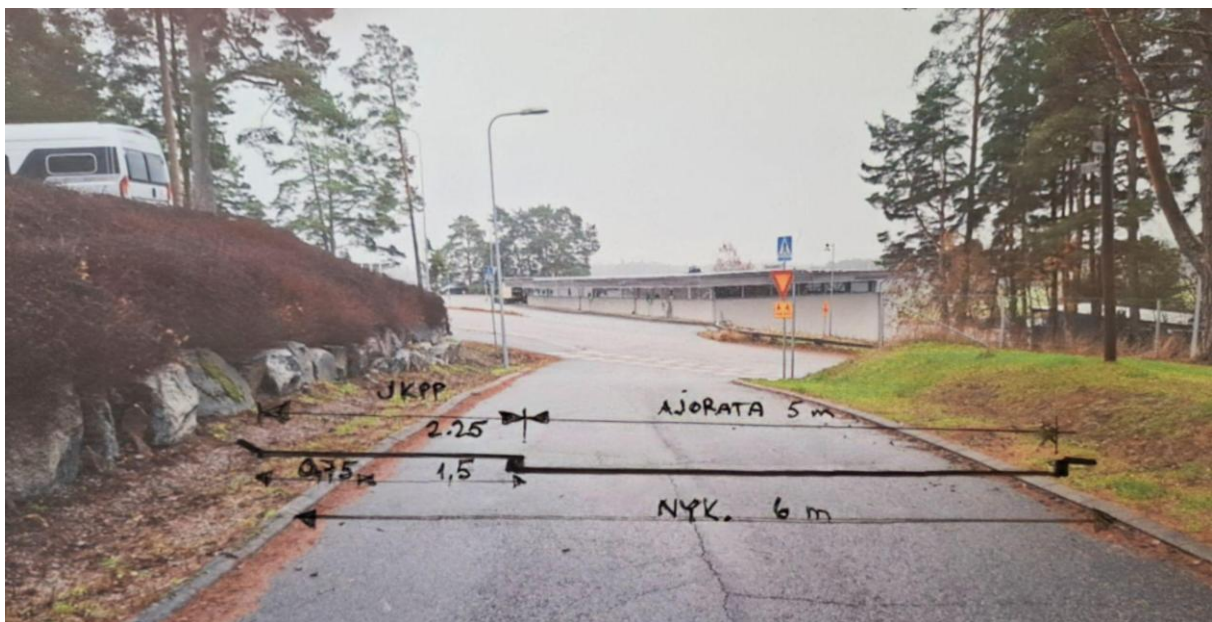
Valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.12.2025-2.2.2026 ja yleisötilaisuus pidettiin 13.1.2026.

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

Särkäsalmementien 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 23. Ihantolantien parantaminen, Suunnittelu Lehtomaa.

Eteläosan kerrostalojen autoliikenne liittyy Särkäsalmentielle asemakaava-alueen länsiosassa. Kävely- ja pyöräliikenteelle on alueelta kaksi reittiä, länsipuolelta Särkäsalmementien 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.

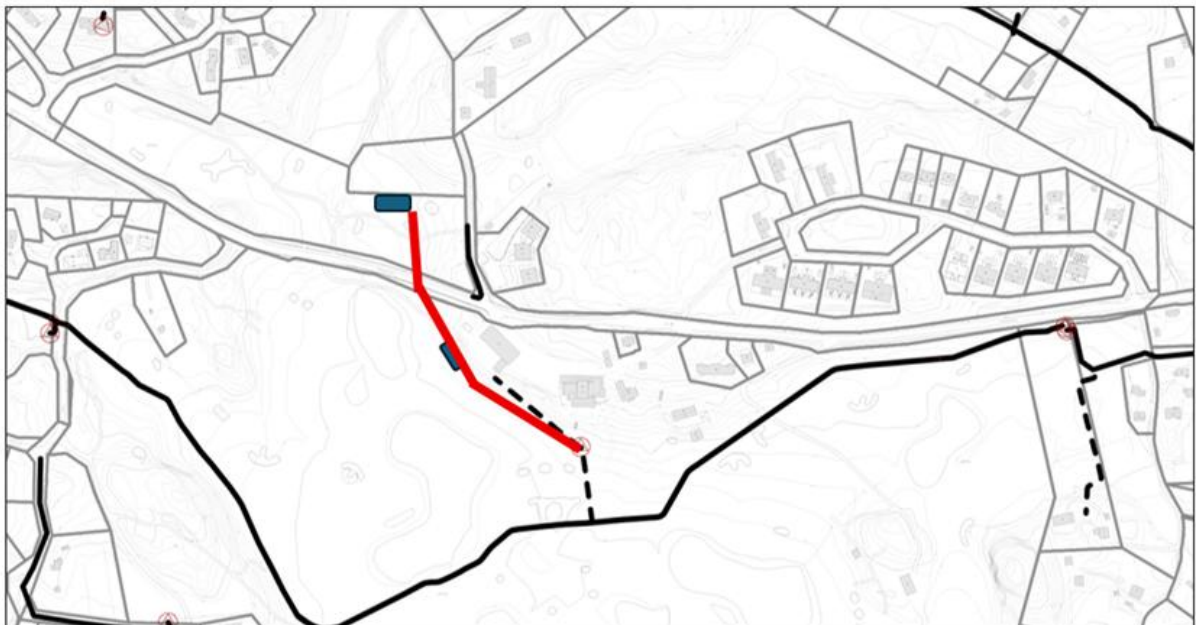
Katualuetta koskevat muutokset

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

Yhdyskuntatekniikka

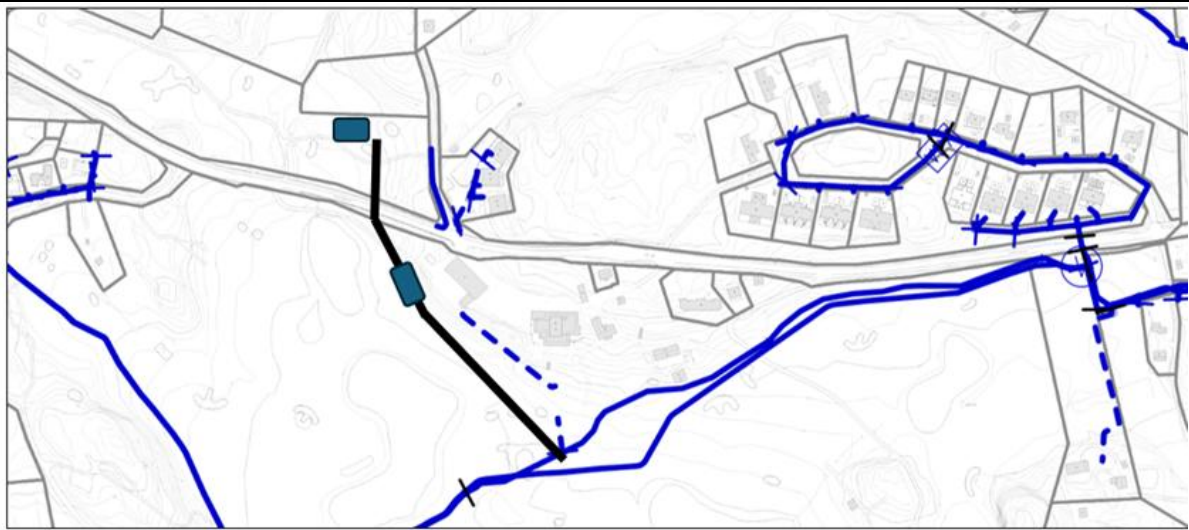
Vedenhankinta ja jätevesien poisjohtaminen tapahtuu nykyistä verkostoa hyödyntäen. Sekä Särkäsalmementien pohjoispuolen että eteläpuolen kerrostaloilta rakennetaan johtolinjat liitettäväksi nykyisiin linjoihin. Talojen jätevesien poisjohtaminen tapahtunee talokohtaisilla jätevesipumppaamoilla.

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 24. Jätevedet, Suunnittelu Lehtomaa.

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



Kuva 25. 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

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Asemakaavan korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

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

Rakennukset on sijoittava 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 lukuun ottamatta 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 lasiaiheden 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 yllämmöltä 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 suojavaöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syylälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

4.5.4 Palvelut

Kaava-alueella sijaitsevat golfkenttään liittyvät palvelut säilyvät.

4.6 LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Asemakaavaluonnosta on jatkokehitetty luonnosvaiheen jälkeen. Asemakaava ehdotuksessa on pyritty huomiomaan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet. Asemakaavaehdotus on päivätty 15.9.2026.

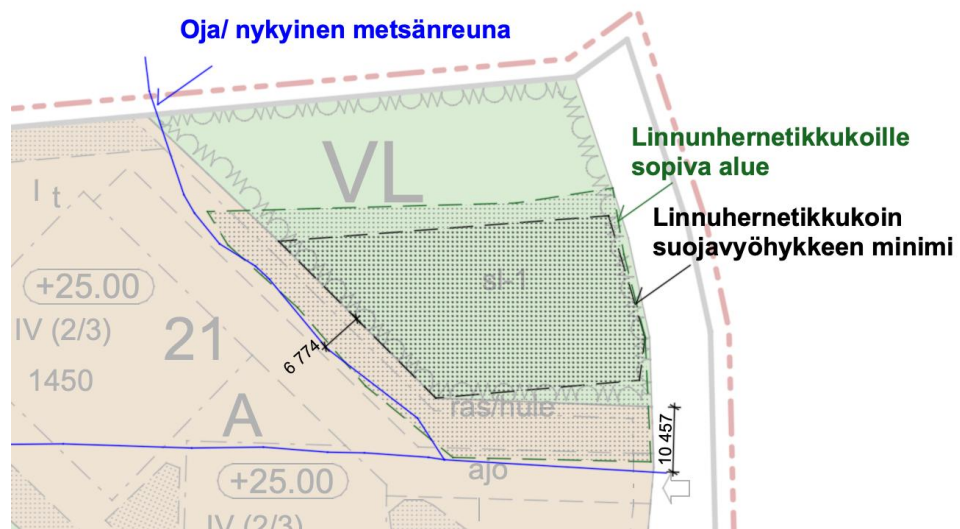
Oleellisia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

Kaavan nimen muutos: Luonnosvaiheessa kaavan nimenä oli Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, Asemakaava ja asemakaavamuutos. Ehdotusvaiheessa nimi on muutettu muotoon Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos, mikä kuvaa kaavan sisältöä paremmin.

Kaava-alueen muutokset:

- Golf-klubin ja vanhan tilakeskuksen alue on erotettu golf-kenttää varten tarkoitettusta korttelialueesta (VU) omaksi liikerakennusten korttelialueeseen (KL/s)

- Merkintä suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus (sr) on poistettu ja määräyksen sisältö on yhdistetty uuteen liikerakennusten korttelialueen (KL/s) määräykseen.
 - Rakennusten suojelumerkintöjä on tarkennettu ja yhtenäistetty. Lisäksi suojeltavaksi rakennukseksi on osoitettu Isokylän riihi.
 - Alueelle on lisätty rasitemerkintöjä mm. kunnallistekniikkaa, hulevesien hallintaa ja huoltoliikenteen järjestämistä varten.
 - Asuinrakennusten ja vum-alueen rakentamisalueille on määritelty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Asumisen korttelialueita koskevat muutokset:
 - Asumisen korttelialueet (A) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
 - Asumiselle osoitettuja kaava-alueita on jonkin verran laajennettu ja täsmennetty.
 - Asuinkerrostaloille on osoitettu erilliset rakentamisalueet.
 - Golf-kentän vastaiselle reunalle on osoitettu ohjeellinen istutettava vyöhyke.
 - Varastotilojen kerrosalaa ja autokatosten määrää rajoitettu.
 - Rakennusten massoitteita ja väritystä on ohjattu tarkemmin yleisissä määräyksissä.
- Golf-kentän korttelialuetta koskevat muutokset:
 - Korttelialueen merkintä VU-2 on muutettu merkinnäksi VU.
 - Kaavakarttaa on selkeytetty poistamalla golf-väylien ohjeelliset merkinnät.
 - Korttelialuetta koskeviin määräyksiin on tehty lisäyksiä erityisesti turvallisuutta koskien.
- Luonnontilaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden korttelialuetta koskevat muutokset:
 - Korttelialueen merkintä on muutettu merkinnästä VUP merkinnäksi VL.
 - SI-1 määräyksessä on huomioitu myös vaarantunut kuivahko kangas.
 - Korttelialueen ja sillä oleva SI-1 merkinnän raja on tarkennettu luontoselvityksen linnunhernetikkukoin suoja-alueen mukaan. Suojelualueen rajauksia on tarkennettu siten, että SI-1 merkintä kattaa koko VL-korttelialueen ja huomioi myös vaarantuneen varttuneen kuivahkon kankaan pääosin. VL-kortteli- ja suojelualueen etelä- ja länsiraja mukailee luontoselvityksen suojavyöhykkeen minimin rajaa. Luontoselvityksen kuvion 4 reunavyöhykettä on osoitettu korttelialueelle AK ja sitä ei ole osoitettu suojeltavaksi. Ohessa karttaote sekä kuvia metsä reunasta, jossa näkyy metsän reunan ojan penkkaa ja puustoa.



Kuva 26. SL-1 alueen sijainti



Kuva 27. Valokuvia nykyisestä metsänreunasta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS

Asemakaavan muutoksessa muodostuvilla uusilla asuinrakentamisen korttelialueilla 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.

5.1.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos sijoittuu Isokylän kaupunginosaan. Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue (VL), urheilu ja virkistystoimintojen korttelialueet (VU) sekä asuinkerrostalojen korttelialueet (AK). Golf-klubin ja vanhan tilakeskuksen alue on erotettu golf-kenttää varten tarkoitettusta korttelialueesta (VU) omaksi liikerakennusten korttelialueekseen (KL/s). Muutoin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen muutokset ovat vähäisiä.

Korttelialueille on merkitty rakennusalat. Korttelialueille on annettu määräyksiä mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, kerrosluvun ja rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman suhteen. Alueelle on osoitettu suojeltuja rakennuksia ja alueen osia luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia sekä istutettavia alueen osia. Kaavaan sisältyvällä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueella (VL) sijaitsee erittäin uhanalainen Linnunhernetikkukoin suoja-alue.

Kaavamuutoksen liikenne ja pysäköintiratkaisua sekä yhdyskuntatekniikkaa ja teknistä huoltoa on avattu selostuksen kohdassa 4.5. Asemakaavaluonnos. Liikenteen vaatimaa tilantarvetta on tarkennettu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (liite 11), minkä mukaan kaavaehdotusta on muutettu.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (selostuksen liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on 56,73 hehtaaria.

- Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) korttelissa 21 noin 0,68 ha ja korttelissa 22 noin 0,78 ha, yhteensä noin 1,46 hehtaaria
- Liikerakennusten korttelialuetta (KL/s) noin 3,43 hehtaaria
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) noin 50,74 hehtaaria
- Virkistys- ja ulkoilupalvelujen aluetta (VL) noin 0,27 hehtaaria
- Katualuetta noin 0,85 hehtaaria

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9570 k-m², josta

- Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) rakennusoikeutta on osoitettu korttelissa 21 ja korttelissa 22 kussakin 2900 k-m², yhteensä 5800 k-m². Lisäksi on sallittu rakentaa kumpaakin kortteliin aputiloja 260 k-m² piharakennuksiin, yhteensä 520 k-m².
- Liikerakennusten korttelialueella (KL/s) säilyy klubirakennukselle 1600 k-m² ja golfkenttää palvelevalle rakennukselle 700 k-m² osoitetut rakennusoikeudet ennallaan, lisäksi on osoitettu uutta rakennusoikeutta maanlaiselle tilalle 450 k-m². Suojelluille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rakennusten tuhoutuessa tilalle saa rakentaa vastaavan kokoisen uudisrakennuksen.
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) Särkäsalmementien pohjoispuolelle 100 k-m² ja Särkäsalmementien eteläpuolelle 400 k-m² alueen toimintaa palveleville rakennuksille.

Kaavaehdotus sallii neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamisen, jossa ylin kerros saa olla maksimissaan 2/3 osaa suurimman kerroksen alasta. Korkeutta on säädelty myös määräämällä

vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Samalla myös KL/s-korttelialueella vum-merkitylle rakennusalueelle on määritetty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap/ 75 kem2

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 pp/ asunto

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueella sijaitsevat golfkenttään liittyvät palvelut säilyvät.

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.

Kaava-alueella pyritään säästämään nykyisiä luontoalueita ja rakennetun ympäristön istutuksissa tulee käyttää suureksi kasvavia puita käyttäen alueelle luontaisia ja kulttuurimaisemaan sopivia puulajeja sekä muuta paikkaan sopivaa kasvillisuutta, jolla rakentaminen sovitetaan osaksi maisemaa.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Kaavassa alueelle on osoitettu luonnontilaisena säilytettävä virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue (VL), urheilu ja virkistystoimintojen korttelialueet (VU), asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sekä liikerakennusten korttelialue (KL/s). Korttelialueille on merkitty rakennusalat. Merkityille rakennusaloille on annettu määräykset mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, kerrosluvun ja korkeuden suhteen. Alueelle on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia sekä istutettavia alueen osia.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaava

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

Suunnittelualueen Särkänсалmentien eteläpuolelle sijoittuva asemakaavamuutoksen asuinkerrostaloille osoitettu alue sijoittuu retkeily- ja matkailutoimintojen alueelle R poiketen tältä osin maakuntakaavasta.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta alueen kehittämisestä yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Yleiskaava

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

Kaavamuutoksen myötä rakennetun ympäristön alue kasvaa.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

- Asuinkerrostalohanke täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eli se ei hajauta vaan tiivistää yhdyskuntarakennetta;
- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
 - Kaavamuutoshankkeesta on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma;
 - Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä.
- Alueen luontoselvityksessä esille tulevat luontoarvot on otettu huomioon.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

- Asuinkerrostalohanke täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eli se ei hajauta vaan tiivistää yhdyskuntarakennetta;
- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
- Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä;
- Kaava-alue ja asuinkerrostalohanke liittyvät alueella ja sen lähistöllä jo olevaan asuinrakentamiseen. Se liittyy myös golfkenttään ja -klubiin muine palveluineen tarjoten asumista palvelujen äärellä.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- Alueella ja sen lähistöllä on jo olemassa olevaa asumista, jota kaavahanke täydentää.
- Kaava-alue liittyy myös golfkenttään ja -klubiin muine palveluineen tarjoten asumista palvelujen äärellä. Lähialueen AK-383, Kultaranta Resort Hotelli -asemakaavamuutoksen hotellihanke lisää virkistys-, ravintola-, hyvinvointipalveluja alueella;
- Muita palveluita on saatavissa muualla Luonnonmaalla ja Naantalin kaupungin alueella, erityisesti keskustassa.

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

- Alueella on olemassa yhdyskuntatekniikan pääverkot katu, vesi, viemäri, hulevesi ja sähkö, joihin kaava-alue liittyy kohtuullisin kustannuksin;
- Luonnonmaa sijaitsee seudullisen jätehuollon toiminta-alueella;
- Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen pääreittien varrella ja läheisyydessä;

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

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

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungin ja saaristoalueen väestökehitykseen hankkeen tavoitteiden mukaisesti:
 - lisäten luonnonläheisen asumisen mahdollisuuksia Luonnonmaalla ja Naantalissa
 - tukea alueen kehittymistä lisäämällä asuntotarjontaa
 - mahdollistaa eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten asuminen Resortin alueella lisäämällä alueen asuntotyyppien monipuolisuutta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

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

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

- Asemakaavan valmistelussa on laadittu muun muassa luontoselvityksiä ja maisemavaikutusten arvio, jotka on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa, jotta hankkeen maisema-, luonto- ja ympäristöhaittoja on pystytty vähentämään.
- Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu asuinrakennusten viitesuunnitelma ja havainnekuvia, joiden avulla rakennusta on sovitettu ympäristöön ja maisemaan.
- Kaavaselostukseen on liitetty maisemakuvan ja maisemarakenteen yhteenvetokartta, jossa on esitetty tärkeät avoimet ja pitkät näkymät, avoimet alueet, sekä RKY-alueet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt. Karttaa on hyödynnetty tutkittaessa rakennusten sijoittelua maisemaan. Alueen pohjoisosassa rakennukset sijoitettu metsäsaarekkeiden yhteyteen. Alueen eteläosassa rakennukset jo rakennetun ympäristön yhteyteen, siten että tärkeät näkymälinjat pysyvät avoimina.
- Kaavatyön yhteydessä on laadittu maisemavaikutusten arvio. Maisemavaikutusten arvioissa on todettu, että asuinrakennusten maisemavaikutukset kohdistuvat lähialueille ja nelikerroksisina asuinrakennukset jäävät ympäröivien selänteiden ja mäkien puuston siluetin alapuolelle, joten maisemakuvalliset vaikutukset ulottuvat enintään yhden kilometrin etäisyydelle asuinrakennuksista. Lisäksi maisemaselvityksessä on todettu, että Luonnonmaan maisema on muuttumassa, joten asuinrakennusten maisemavaikutukset voidaan suhteuttaa muutokseen.
- Maisemavaikutusten arvioinnissa esiin tuotuja suosituksia on huomioitu kaavamääräyksissä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

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

Arvion perusteella asemakaavamuutos on ratkaistavissa ennen Luonnonmaan vireillä olevan osayleiskaavan laatimista tai sen selvitysten valmistumista. Asemakaavamuutos ei vaikeuta osayleiskaavan laadintaa.

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 uudempaan rakennuskantaan.

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

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännekohteet

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 muinaisjäännekohteita, 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 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 pääliikkumissuunnan 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 Särkäsalmientien 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 luonnontilaisena 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 suojavyöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syyllinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

Luontotyyppiselvityksessä on kuvattu tarkasti suunnittelualueen eri luontotyyppit 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 pyritään rajaamaan, mm puun käytöllä rakennusmateriaalina ja säästämällä luonnonympäristöä mahdollisuuksien mukaan.

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 suositetaan 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 tieverkkostoon ja liikkuminen 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 sovitettavat kerrostalot ovat yksi mahdollisista rakentamisen typologioista.

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.

Vaikutukset liikkumiseen

Kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen näkökulmasta asumiseen liittyvä liikkuminen tulee jakautumaan autoliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen, sillä asuinkekkotat 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.

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. Rakentamisen aikainen työmaaliikenne pohjoiselle asuinrakentamisen korttelialueelle voidaan ohjata Särkäsalmementien kautta nykyistä huoltotietä hyödyntäen, mikä rauhoittaisi Ihantolantien työmaaliikenteeltä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavakartta.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavamuutokseen ei sisälly nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

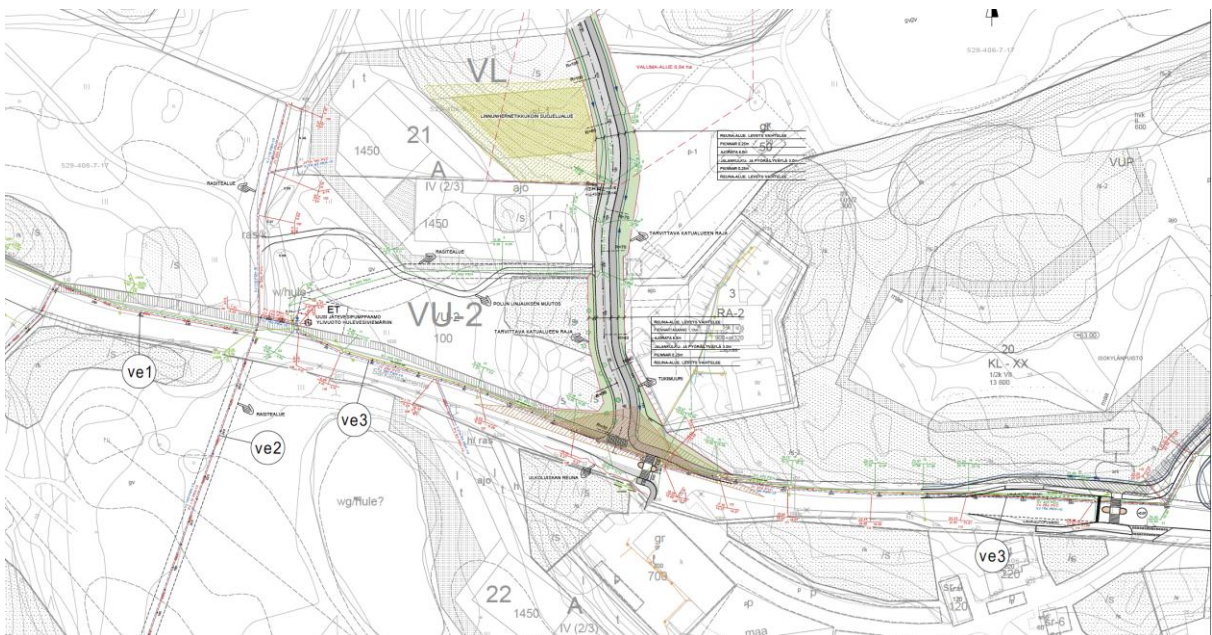
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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. Kaavan viitesuunnitelma, havainnekuvat ja asemapiirrosluonnos, Arosuo Arkkitehdit, 18.10.2026, kaavaselostuksen liite 8.



Havainnekuvat kaavan viitesuunnitelmasta, Arosuo Arkkitehdit Oy, 18.10.2026.

Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. ”Kultaranta Resort asuikerrostalot - asemakaavamuutoksen kunnallistekniikan yleissuunnitelma” (Sweco, 4.9.2026). Kaavaselistuksen liite 11.



Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelmasta, Sweco, 4.9.2026

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.

7.0 KAAVAN LAADINTA

Lundén Architecture Company Oy:

Kaavan suunnittelijana on toiminut Johanna Vuorinen, arkkitehti ja työhön on lisäksi osallistunut Tuuli Toivonen, arkkitehti, Kaisa Linnansalo, maisema-arkkitehti, Hannele Cederström, arkkitehti, ja Bertta Röning, arkkitehti, maisema-arkkitehti

Naantalin kaupunki:

Kaavatyötä on ohjannut ja valvonut kaupunginarkkitehti Henri Raitio virassa aloitettuaan tammikuusta 2026 alkaen. Minkä lisäksi tekniseen valmisteluun on osallistunut muu kaavoitusosasto. Yhdyskuntatekniikan osasto on ohjannut ja valvonut alueen yleissuunnitelman laadintaa. Virallisen asemakaavakartan on piirtänyt suunnitteluavustaja Petra Sjöberg.

Luonnosvaihetta on valvonut maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm.

Henri Raitio

Kaupunginarkkitehti,

Naantalin kaupunki

Johanna Vuorinen

Arkkitehti,

Lundén Architecture Company Oy