



Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos Ak-387 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista ja siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat, tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (AKL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite ja tarkoitus	2
Alueen rajausta ja nykytilanne	3
Alueen kaavallinen tilanne	4
Maanomistus ja maankäyttösopimus	9
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	9



Osalliset	11
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	11
Yhteystiedot	13

Suunnittelun tavoite ja tarkoitus

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 luodaan erilliset asemakaavan muutokset. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittelee asuinrakentamista koskevaa kaavamuutosta.

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 sovitettut kerrostalot ovat yksi mahdollisista rakentamisen typologioista.

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

Hankkeen tavoitteena on:

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

Rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän vuoden 2027 aikana.

Suunnittelua on viitoittanut toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki) ja Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa asumisen ja rakentamisen painopiste siirtyy ja vahvistuu Luonnonmaalla. Luonnonmaa tulee kasvamaan ja kehittymään Rymättyläntien molemmiin puolin asumisen alueena ja matkailua vahvistetaan.

Asemakaavalla tutkitaan asuinkerrostalojen sijoittamismahdollisuuksia Ihantolantien varteen sekä Särkäsalmementien eteläpuolelle, Kultaranta Resortin rakennuskokonaisuuden ja golfkentän viereen. Hanke



tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja. Kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tarkastellaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Asuinrakentamisella olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin.

Valmistelun tueksi on laadittu yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin myös maakuntakaava on otettu huomioon.

Asemakaavan rajausta on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Rajausta tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Asuinrakennusten asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Rymättylän tien eteläpuolella, Isokylän alueella. Etäisyys Naantalin keskustaan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä.



Alustava rajausta: Punainen katkoviiva osoittaa tarkastelualueen rajausta ja punainen viiva osoittaa asemakaavamuutoksen alustavan rajausta. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.



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

Asemakaavan tarkastelualue sisältää luonnonmaan pohjoisen valuma-alueen rajan, Särkäsalmientien ja Rymättylän tien itäisen ja läntisen liittymän, suunnittelualueen eteläpuoleisen golfkentän ja Matalalahden vesistön, johon tarkastelualue rajautuu. Tarkastelualue on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva laajempi alue, jolle sen vaikutukset ulottuvat.

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

Kultaranta Resort -alueen asemakaavan ja kaavamuutoksen alue on yhteensä noin 57 hehtaaria.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Isokylän kartano talousrakennuksineen on asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

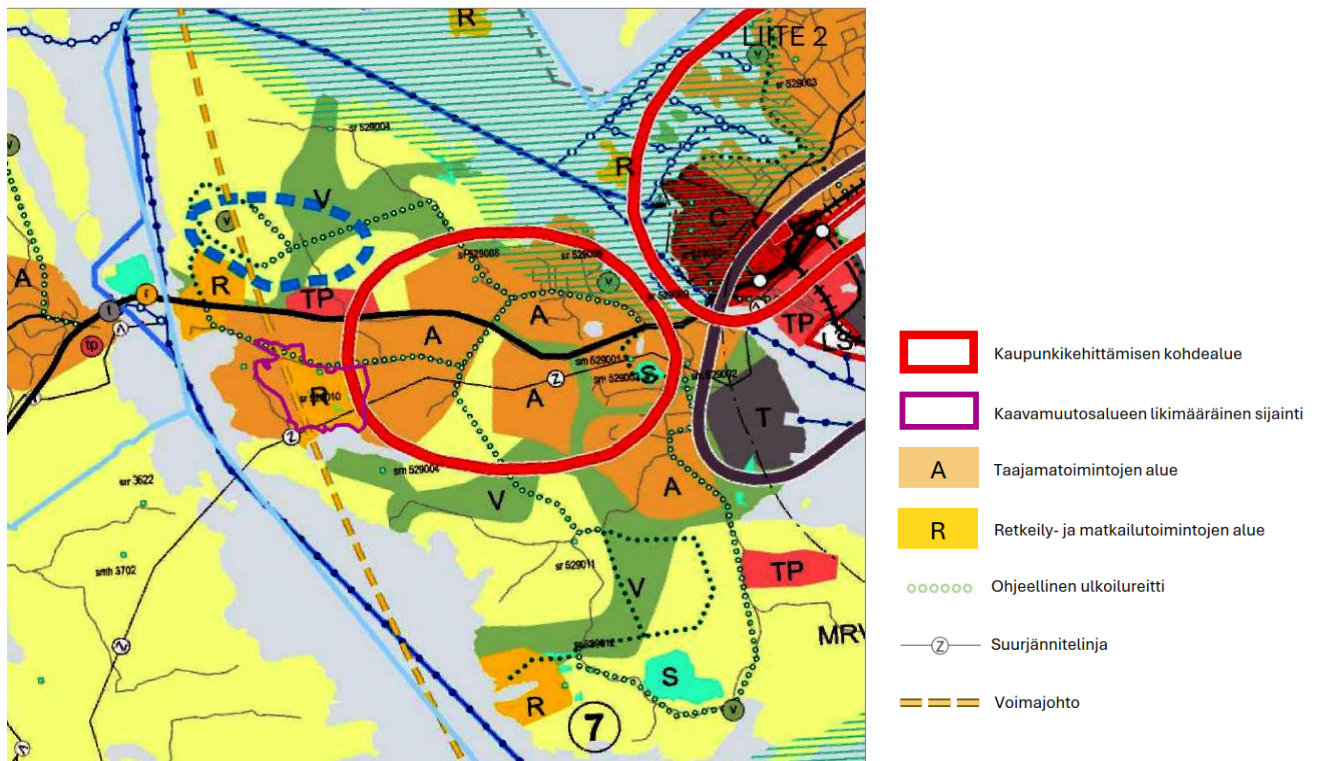
Varsinais-Suomen liitto: voimassa olevat maakuntakaavat

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty osittain kaupunkikehittämisen kohdealueelle ja taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeseen (R). Kaavamuutoksessa asuinrakennustaloille osoitettu alue sijoittuu osittain retkeily- ja matkailutoimintojen alueelle (R), joten kaavamuutos poikkeaa tältä osin maakuntakaavasta.



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

Kultaranta Resort -alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta näitä näkökulmia huomioiden.



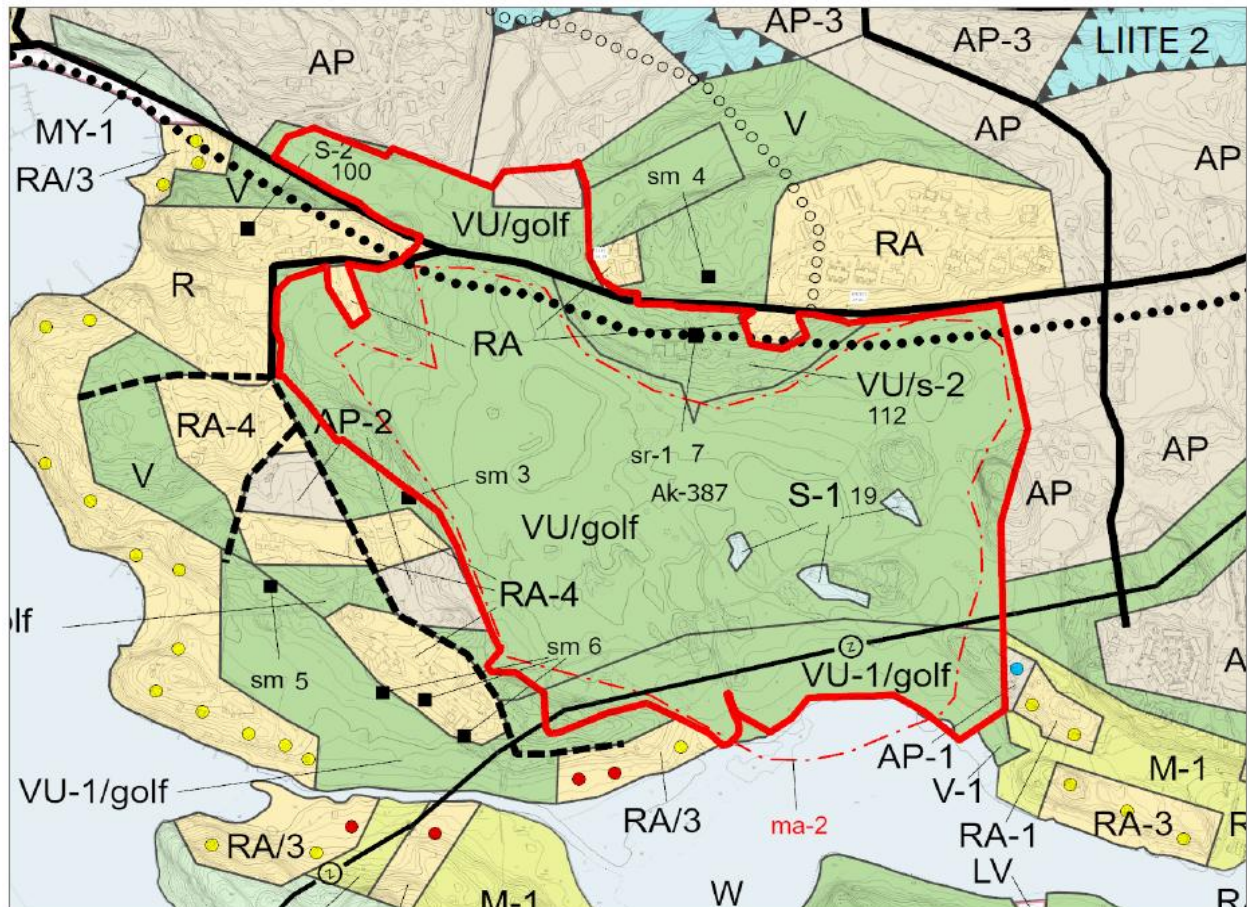
Ote: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023 (ei mittakaavassa). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla ohuella tummanpunaisella viivalla.

Luonnomaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnomaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (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. Maisema-alueella (ma-2) on määritetty, että suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.



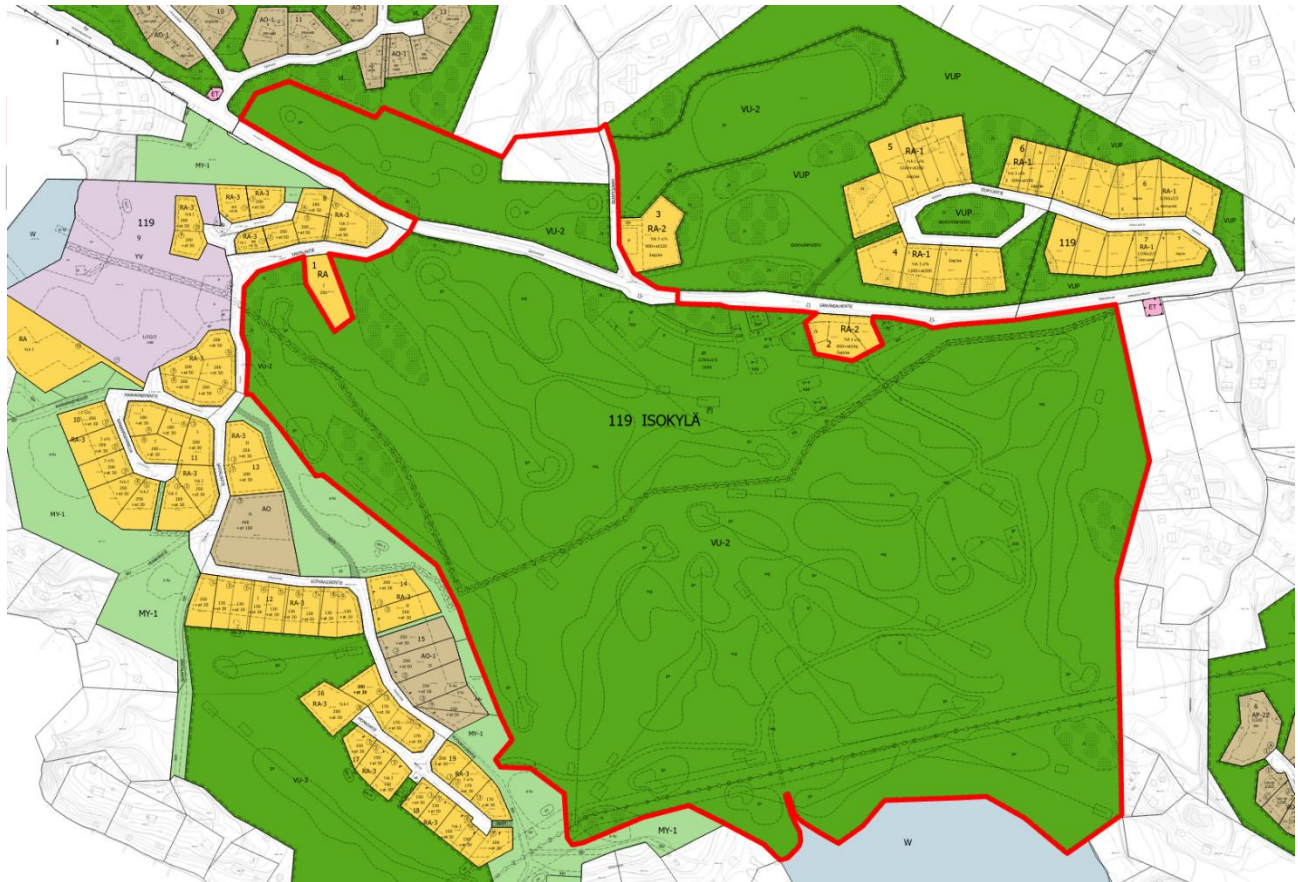
Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu osittain asuinpienalojen (AP) ja osin virkistysalueelle (VU/golf), joten kaavamuutos asuinrakentamisen korttelialueeksi, joka sallii kerrostalojen rakentamisen, poikkeaa näiltä osin yleiskaavasta.



Ote: Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta 2012 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla tummanpunaisella viivalla.

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



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Rantaan rajoittuva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

sr-1



Suojeltava rakennus

Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, joiden purkaminen on maankäyttö ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kohteita koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.



Kultaranta Resort -alueen asemakaava ja asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

Lundén Architecture Oy

Sivu 8/13

Ak-387

5.10.2026



Maisemallisesti arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.



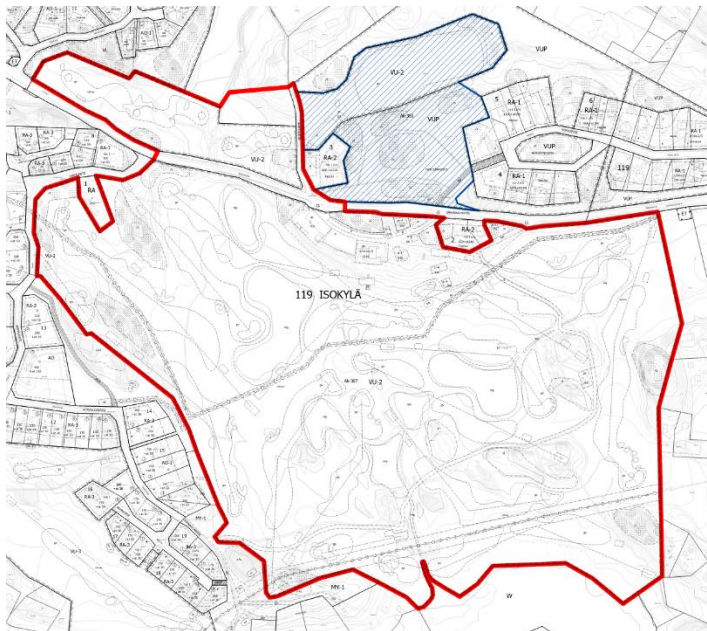
Golf-kentän alue.



Yhdystie / Kokoojatie.

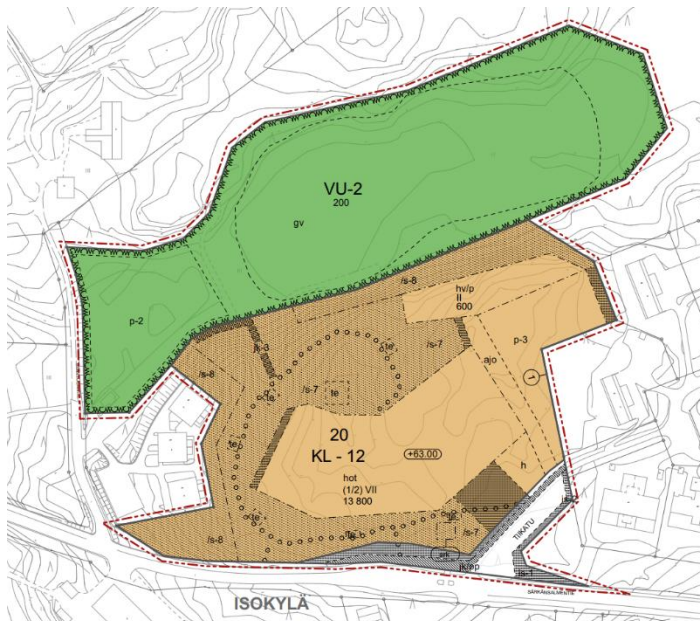


Ohjeellinen kevyenliikenteen reitti.



Suunnittelualueen länsipuolelle on laadittu Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos (Ak-383), jonka tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen alueelle (merkitty kuvaan sinisellä).

Toteutuessaan hanke muuttaa ko. alueen asemakaavaa merkittävästi. Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt edellä mainitun asemakaavamuutoksen 9.2.2026. Päätöksestä on jätetty valitus Turun hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.



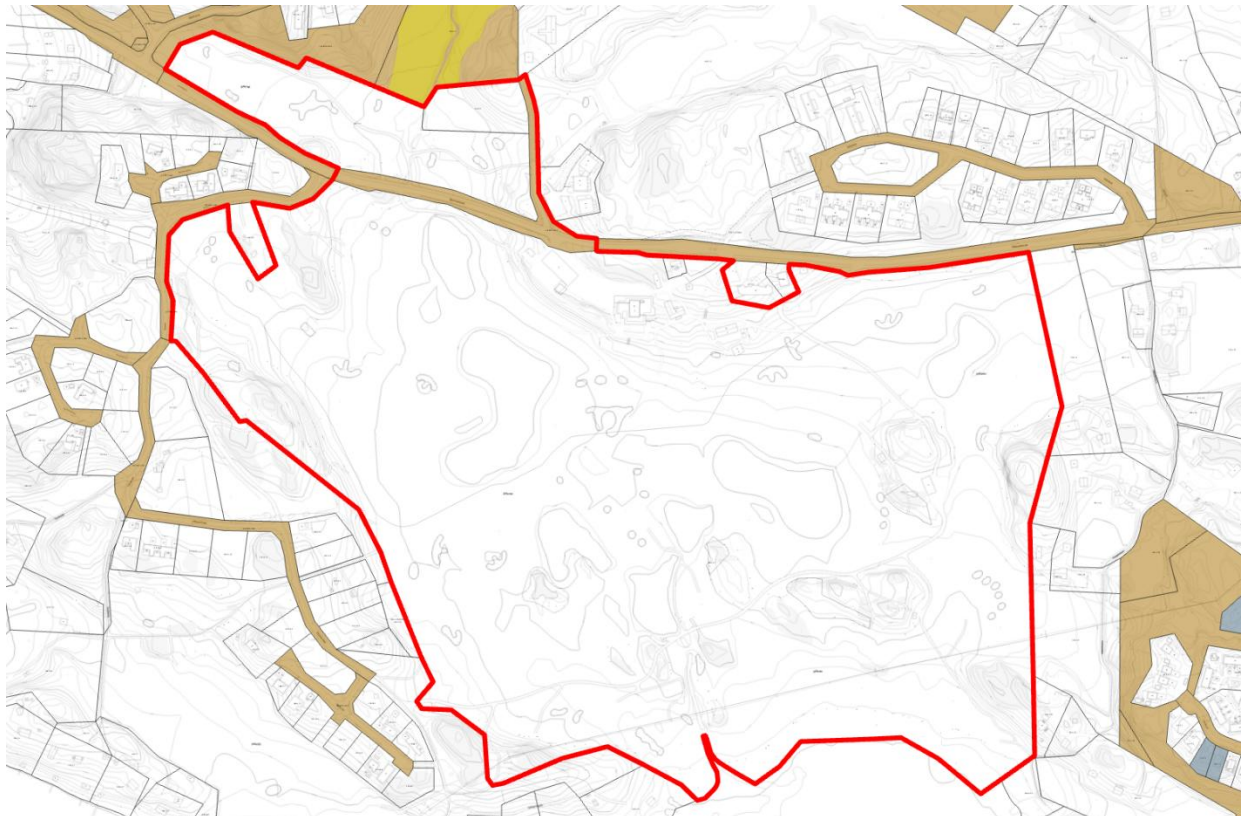
Ote Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen kaavakartasta (22.1.2026), ei mittakaavassa.



Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.

Maanomistajien kanssa tehdään alueidenkäyttölain mukainen maankäyttösopimus.



Ote kaupungin maanomistuskartasta.

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



Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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

Asemakaavoitettavalta alueelta tehdyt ja laadittavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Liikenneselvitys
- Maisemavaikutusten arviointi
- Arkeologinen inventointi
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa laadittaessa työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- ilmastovaikutukset



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 (AKL 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.

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Asemakaavatyö on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä 9.9.2024 § 218, ja se on kuulutettu erikseen vireille 20.9.2024 Rannikko-seudussa nimellä *Kultaranta Resort asuinkeuhkot, asemakaavamuutos*.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 8.9.2025 § 74.

Asemakaavamuutoksen luonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 26.11.2025.



Valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.12.2025-2.2.2026. Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta.

Nähtävilläoloaikana kaikilla osallisilla oli mahdollisuus jättää asiasta suullinen tai kirjallinen mielipide. Se tuli toimittaa viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

Yleisötilaisuus pidettiin 13.1.2026

Ehdotusvaihe (2026)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus.

Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotusta. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville (AKL 65§ ja MRA 27§).

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla 30 päivää. Sinä aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta. Muistutukset osoitetaan Naantalin kaupunginhallitukselle ja ne toimitetaan viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella:

Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali (käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2) tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena 2027)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan AKL 200 §:n 2 momentin sekä MRA 93 §:n mukaisesti. Kaupunginvaltuuston tekemästä päätöksestä voi määrääjässä valittaa hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.



Yhteystiedot

Kaavan laatijana toimii Lundén Arkkitehdit Oy,
Johanna Vuorinen YKS-708, +35850 343 1280,
johanna.vuorinen@lunden.co

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

p. (vaihte) +358 2 4345 111

Sähköpostiosoitteet:

kaavoitus@naantali.fi

kirjaamo@naantali.fi