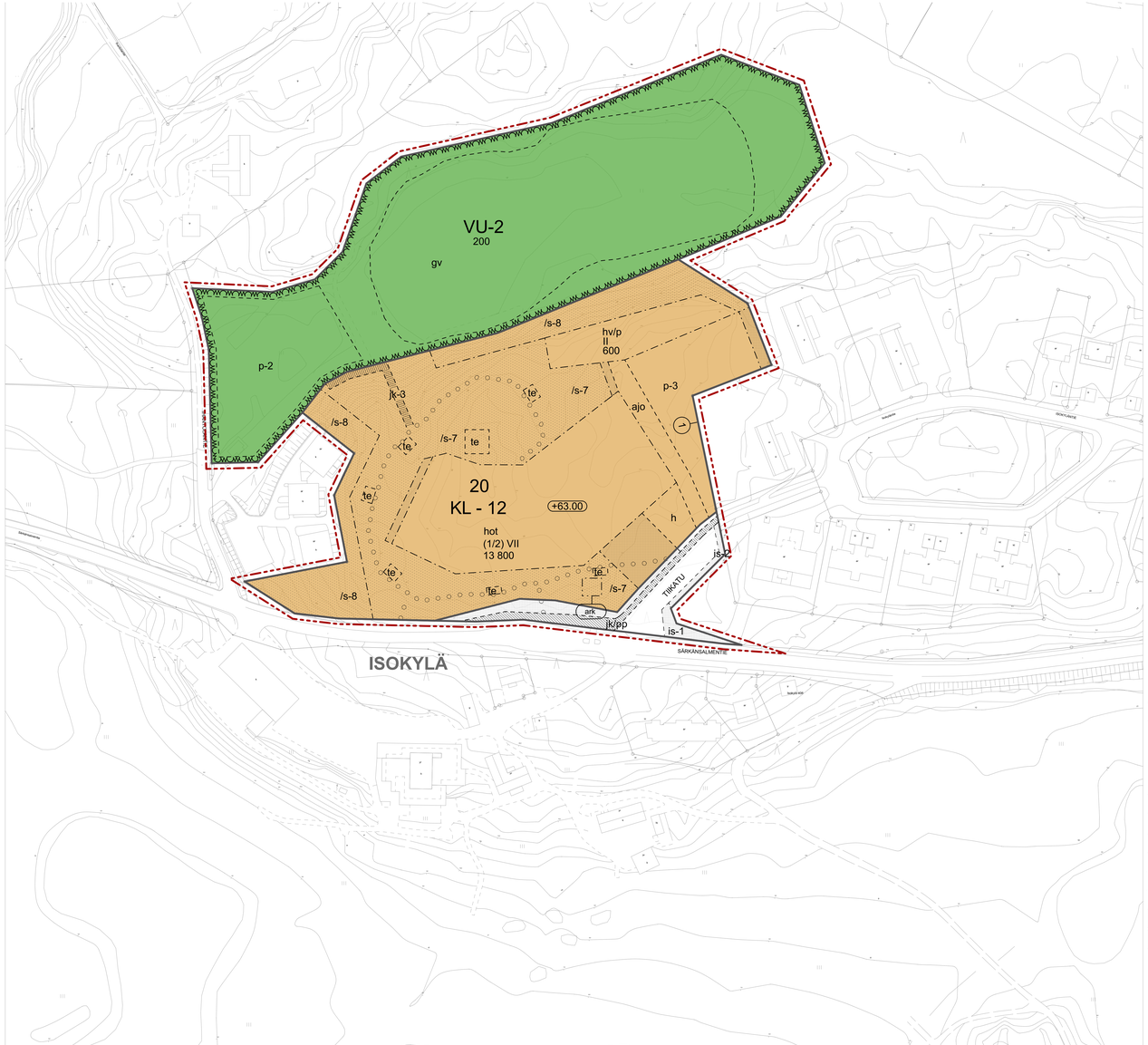

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

KL - 12 — **Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue.**
Korttelialueelle saa sijoittaa kylpylähotellin ja hotellia palvelevia toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista.

VU-2 — **Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue.**
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 50 k-m² kuitenkin yhteensä enintään 200 k-m². Rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueelle sopivalla rakennustavalla ja sovittaa ympäröivään maisemaan.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

(1) **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

Osa-alueen raja.

ISOKY — **Kaupunginosan nimi.**

20 — **Korttelin numero.**

TIIKATU — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

13 800 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

VII — **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

(1/2) VII — **Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa enintään rakennuksen kellarissa käyttää pääkäyttötarkoitukseen luettavaksi tilaksi.**

+63.00 — **Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (N2000- korkeusjärjestelmä).**

hot — **Rakennusala, jolle saa rakentaa hotellin.**

hv/p — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa hyvinvointipalveluita tarjoavan rakennuksen.**
Rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintiä.

gv — **Ohjeellinen golfväylä.**

ajo — **Ohjeellinen ajoyhteys.**

h — **Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa.**

p-2 — **Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.**
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 % korttelin 20 autopaikoista. Pysäköintialue on jäsennöitävä istutuksin tavalla, joka säilyttää maisemattilan avoimena.

Pysäköintialueella on käytettävä läpäisevää tai puoliläpäisevää pintamateriaalia vähintään 40 % alasta. Maaston pengerrykset ja istutukset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

p-3 — **Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.**
Pysäköintialueelle on istutettava puita metsäisen ilmeen saavuttamiseksi. Puita on istutettava vähintään yksi puu 10 autopaikkaa kohden ja pysäköintialue on jäsennöitävä istutuksin. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Pysäköintialueella on käytettävä läpäisevää tai puoliläpäisevää pintamateriaalia vähintään 40 % alasta. Maaston pengerrykset ja istutukset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

te — **Ohjeellinen terassin sijainti.**

/s-7 — **Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.**
Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kulkureittejä ja terasseja. Alueelle rakennettavat terassit ja kulkureitit tulee sovittaa maastoon eikä olemassa olevia puita saa kaataa niiden tiellä. Alueelle ei saa rakentaa aitoja ellei liikkumista ole turvallisuussyistä tarpeen rajoittaa. Alueelle saa istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta näkösuojaksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Käytetyn kasvillisuuden tulee vastata alueen luontotyyppiä. Istutukset tulee toteuttaa alueen luonnontilaiseen kasvillisuuteen sopivalla tavalla.

/s-8 — **Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.**
Alueelle ei saa rakentaa kulkureittejä tai terasseja. Alueelle ei saa rakentaa aitoja ellei liikkumista ole turvallisuussyistä tarpeen rajoittaa. Alueelle saa istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta näkösuojaksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Käytetyn kasvillisuuden tulee vastata alueen luontotyyppiä. Istutukset tulee toteuttaa alueen luonnontilaiseen kasvillisuuteen sopivalla tavalla.

Istutettava alueen osa.
Istutettavat alueet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne tukevat paikallista ekosysteemiä ja pieneliinympäristöjen kehittymistä. Puusto tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Alueen olevaa maaperää ja sen siemenpankkia tulee ympäristörakentamisessa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan, haittallisten vieraslajien torjunta huomioiden. Siemenpankilla tarkoitetaan maaperässä olevaa siementen varastoa. Istutusten tulee olla monilajisia ja niissä tulee tavoitella luonnonmukaista ilmettä. Istutuksissa tulee käyttää pääsäätöisesti alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja. Kasvivalinnoissa tulee suosia mahdollisuuksien mukaan paikallisia kantoja.
Maaston pengerrykset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

is-1 — **Ohjeellinen istutettava alueen osa, jolla kadun näkemäalue.**
Alueelle tulee istuttaa alueella luontaisesti esiintyviä matalakasvuisia kasvilajeja ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa matalaa kasvillisuutta. Kasvillisuus ja rakenteet saavat olla enintään 80 cm korkeita.

is-2 — **Ohjeellinen istutettava alueen osa**
Alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa kadun maisemoimiseksi ja häiriöiden minimoimiseksi. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.

Katu
Katualueen ja asuinkiinteistöjen väliin tulee rakentaa melua ja liikenteen aiheuttamia häiriöitä vähentävä aita. Aidan tulee olla kaunis, ympäristöön ja maaston muotoihin sopiva, ja se on maisemoitava alueelle soveluvin kasvein.

jk/pp — **Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutila.**

jk-3 — **Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.**
Porrasyhteys tulee toteuttaa maastoon ja luonnonympäristöön sovittaen sekä välttäen louhimista ja pengertämistä.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

ark — **Muu arkeologinen kohde:**
Historiallinen tuulimyllyn jäännös, jonka rakenteet on säilytettävä.
Aluetta koskevista suunnitelmista tai toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kohde tulee suojata työmaan aikana.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, KORTTELI 20

Rakentamatta jäävä rakennusala tulee säilyttää luonnontilaisena tai istuttaa kuten istutettavasta alueen osasta on määrätty, poislukien tarvittavat ajo- ja kulkuväylät.

Hotellirakennus
Alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.

Rakennuksesta tulee erottua jalustaosa ja päärakennusmassa. Jalustaosa koostuu kellarista ja maantason aulakerroksesta. Päärakennusmassa tarkoittaa jalustaosan yläpuolisia kerroksia.

Päärakennusmassan korkeuden tulee vaihdella selkeästi porrastetusti. Päärakennusmassan tulee visuaalisesti koostua useasta osasta ja taittua rakennusalan mukaisesti.

Julkisivuissa on pääosin käytettävä käsiteltyä luonnollisen väristä puuverhousta. Parvekkeiden pintamateriaalin tulee olla puuta ja sopia pääjulkisivun puuverhoukseen. Julkisivuverhoukselle ja/tai -muodoilla tulee rytmittää rakennusmassaa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi pystysuuntaisilla pääjulkisivusta erottuvilla rakennusosilla, julkisivumateriaaleilla ja -käsittelyillä, kuten pystysuuntailla syvennyksillä, joiden sävy poikkeaa pääjulkisivuista.

Aulakerrokseen tulee sijoittaa julkisia palveluita. Aulakerroksen julkisivun pinta-alasta tulee olla lasipintaa vähintään 60 %. Kellarin julkisivujen pääasiallisten materiaalien tulee olla kiviaineisia (esim. kivi ja betoni) ja niiden tulee sopia värisävyttään paikallisen kivilajin harmaan sävyihin. Näkyvien betonipintojen tulee olla paikalla valettuja.

Kellarin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle saa rakentaa IV-konehuoneita ja muita teknisiä tiloja sallittu rakennusoikeus ylittäen. Katolle sijoittuvat IV-konehuoneet ja tekniset tilat tulee sovittaa osaksi katon porrastuksia, niiden julkisivujen verhouksen tulee olla samantaisia kuin pääjulkisivujen eikä vesikaton määrättyä ylimmän kohdan korkeusasemaa saa ylittää. Mahdolliset savupiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Aulakerroksen katon tulee olla pääosin kasvikattoa. Kasvikatolla tulee käyttää alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.

Lisärakennukset
Kaava-alueelle rakennettavien lisärakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus hotellirakennuksen kanssa. Lisärakennusten julkisivuissa käytettävä puuverhousta.

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

Valaistus
Erillinen valaistussuunnitelma on esitettävä ennen rakentamistöihin ryhtymistä.

Valaistuksessa on minimoitava häiriö paikalliselle ekosysteemille ja se on sovitettava paikalliseen kulttuuriympäristöön. Valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä vieraisille asuinkortteleille.

Hotellirakennuksen julkisivuja ei tule voimakkaasti valaista eikä ylimpiin kerroksiin saa kiinnittää valokyltteä.

Kestävyystavoitteet
Alueella tulee kierrättää rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman tehokkaasti. Rakennusaikainen läjittäminen /s-alueilla on kielletty.

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

Rakentamisessa tulee noudattaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja huomioitava uusiutuvan energian tai muutoin innovatiivisten energiajärjestelmien hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja rakentamisessa tulee osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakenuksiin tai rakenteisiin. Maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Autopaikat
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
1 ap / 2 hotellihuonetta
20 ap asiakaspaikat (hotellin julkiset palvelut)
56 ap henkilökunnan autopaikat

Autopaikoituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus.
Autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava, etteivät ajovalot aiheuta haittaa ympäröivälle asumiselle.
Korttelin 20 asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista enintään 50 % saa osoittaa pysäköintialueelle p-2.

Polkupyöräpysäköinti
Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:
hotelli: 1 pp / 15 asiakaspaikkaa (majoitusrakennukset, kahvilat ja ravintolat)
hyvinvointikeskus: 1pp/100 k-m2 (muut liike-, toimisto- ja hallintorakennukset)

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavissa. Pyöräpysäköintipaikat varustetaan runkolukittavilla teline illä. Työntekijöille varattavat pyöräpaikat tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Viheryympäristö
Ohjeellisen ulkoilureitin voi toteuttaa pitkospuureitteinä ja/ tai -polkuina, joiden on oltava yleistä virkistyskäyttöä palvelevia.

Erillinen pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä. Pihasuunnitelmassa on pyrittävä huomioimaan uhanalaisten luontotyypien turvaaminen.

Kulkureittien pintamateriaaleista vähintään 40 % tulee olla vettä puoliläpäisevää tai läpäisevää materiaalia.

Maaston pengerrykset tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja maisemoida tukimuurein ja istutuksin. Tukimuureissa tulee hyödyntää paikalta saatavaa kiviainesta mahdollisuuksien mukaan.

Luonnontilaisena säilytettävillä (/s) alueilla maanpinta tulee säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Alueella tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevia toimia.

Puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee tarpeen mukaan täydentää kasvupaikalle ominaisella lajistolla näkösuojaksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Alue tulee työmaan aikana suojata ja maa-aineksen läjittäminen alueelle on kielletty.

Hulevedet
Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, johon sisältyy myös työmaa-aikainen hallinta. Hulevesisuunnitelmassa on otettava huomioon koko alapuolinen virtausreitti ja varmistettava rumpujen mitoituksen riittävyys. Korttelialueella on varattava riittävät alueet/ rakenteet hulevesien viivyttämiseen. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevessijärjestelmään.

NAANTALIN KAUPUNKI | TEKNISET PALVELUT | KAAVOITUS

Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos **Ak-383**

MITTAKAAVA 1:1 000

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalveluiden, sekä virkistys, että ulkoilupalveluiden alueita.
Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kortteli 20, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita sekä katualueita.
Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa Kaupunginosa 119, ISOKYLÄ	Korkeusjärjestelmä N2000
Piirustuksen sisältö Asemakaavamuutos	Päiväys 22.1.2026
Käsittelyt TEKLA 13.3.25 24.9.25 KH 29.9.25 2.2.26 KV 9.2.26 <pvm>	Nähtävillä Kaavaluonnos 21.3.-22.4.2025 Kaavaehdotus 10.10.-10.11.2025
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto	Hyväksymispvm. 9.2.2026 / Laitsvoimainen XX.XX.XXXX
Kaavan laatija Johanna Vuorinen, Lundén Architecture Oy	Tuomas Lindholm (YKS-779), maankäyttöpäällikkö
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset	Päiväys 4.12.2024 Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö