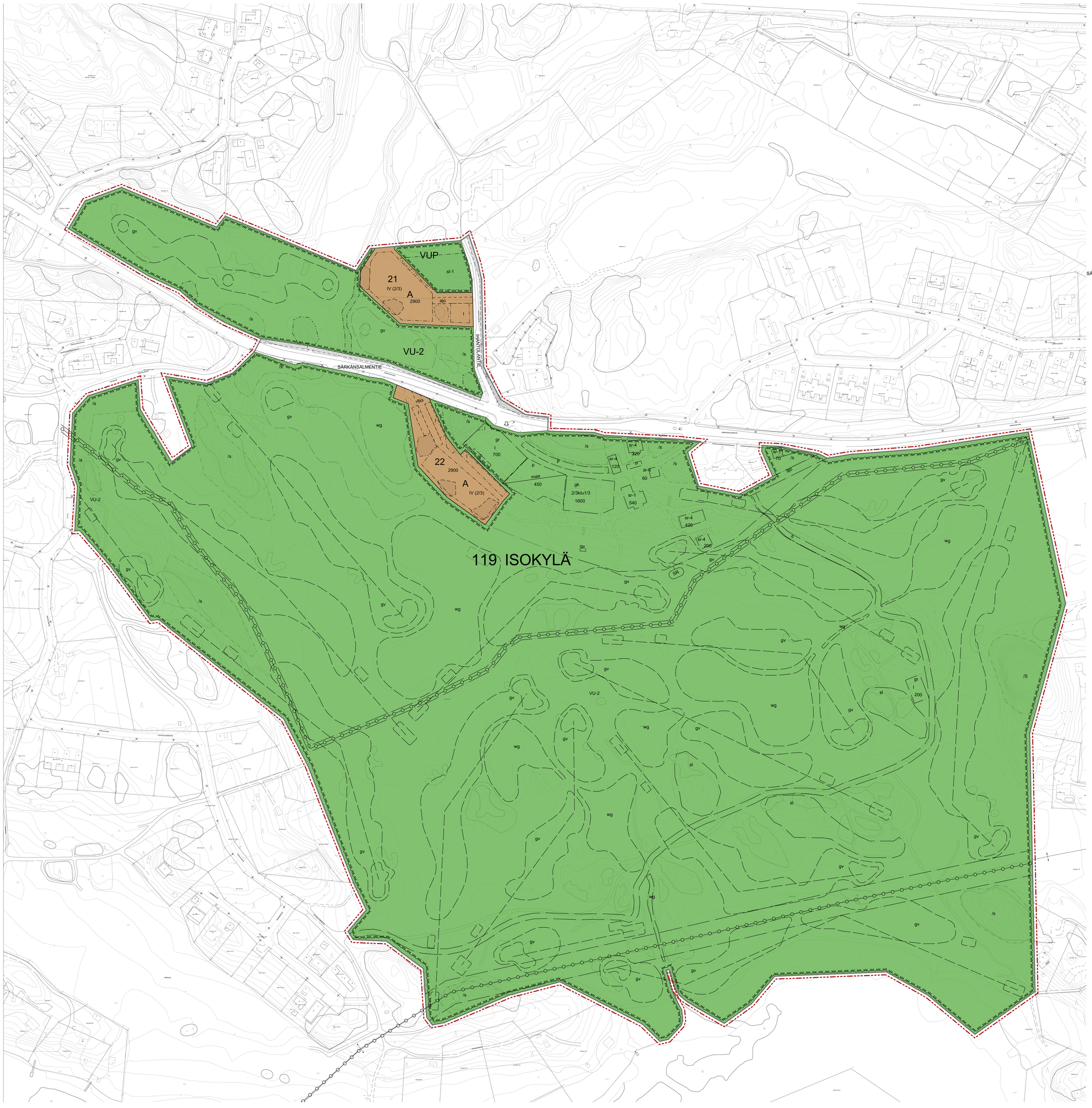

NAANTALIN KAUPUNKI | TEKNISET PALVELUT | KAAVOITUS

Kultaranta Resort Asuinkerrostalot, Asemakaava ja asemakaavamuutos **Ak- 387**

ASEMAKAAVALUONNOS 1:1 000

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan golfkenttää
Asemakaava koskee kiinteistöä kiinteistöä 406-6-0

Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan korttelit 21 ja 22 sekä puistoa ja golfkenttää.

Tonttijako vahvistuu asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa Kaupunginosa 119, ISOKYLÄ			
Piirustuksen sisältö Asemakaava ja asemakaavamuutos		Päiväys 21.11.2025	
Käsittelyt		Nähtävillä	
TERLA	<pvm>	<pvm>	XXXXX
KHKON	<pvm>	<pvm>	
KV	<pvm>	<pvm>	
Kaavan hyväksyjä		Hyväksymispvm.	Lainvoimainen
Kaupunginvaltuusto		XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX
Kaavan laatija Johanna Vuorinen, Lundén Architecture Company			
		Päivän	
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset		XX.XX.XXXX	Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö

Virkistys- ja ulkoilupalveluiden alue, joka säilytetään luonnomukaisena.
Alueelle saa rakentaa kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä ja ulkoilureittejä.
Alueita ei saa aidata lukuunottamatta osa-alueita, joilla liikkumista on turvallisuussyitä tarpeen rajoittaa.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden 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-m^2.

Asuinrakennusten korttelialue.
Alueella saa rakentaa asuinrakennuksia. Rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kahteen erilliseen rakennukseen. Alueelle saa lisäksi rakentaa asumista palvelevia lisärakennuksia, kuten varastoja ja autokatoksia.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

ISOKY **Kaupunginosan nimi.**

21 **Korttelin numero.**

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

2900 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

IV (2/3) **Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän klubirakennuksen.

Alue, jolla sallitaan maanalaisten tilojen rakentaminen.
Alueelle saa sijoittaa maanalaisia rinteeseen sijoittuvia tiloja, jotka jäävät kokonaisuudessaan nykyisen pysäköintialueen alle.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen.

Ohjeellinen golfväylä.

Ohjeellinen golfkentän vesialue

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa.

Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.
Paikoitusalueella on käytettävä läpäisevää tai puoliläpäisevää pintamateriaalia vähintään 50 % alasta. Paikoitusalue on jäsennöitävä istutuksin tavalla, joka säilyttää maisematilan avoimena.

Istutettava alueen osa.
Alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita saarekemaisesti käyttäen alueelle luontaisia puulajeja.

Istutettavan alueen osan ohjeellinen sijainti.
Alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita saarekemaisesti käyttäen alueelle luontaisia puulajeja, saarekkeen sijainti ohjeellinen.

Katu

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutila.

Ulkoilureitti

Johtoa varten varattu alueen osa

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti

Alueen osa, jota ei saa muuttaa niin, että katajakedon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen suojelukohde
Alueella on erittäin uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymän ja sen suojavyöhykkeen alue tulee jättää rakentamatta ja sen puustoa tulee käsitellä varovaisesti syvälinnunherneen ja linnunhernetikkukoin vaatimukset huomioiden.

Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään.

Suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus.
Alueella on kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Täydentävä ja korvaava uudisrakentaminen tulee rakennustyylitään, materiaaleiltaan
ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta, laajennettaessa, siirreltäessä tai puretaessa
olemassa olevaa rakennusta tai sen ulkoasua muutettaessa, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

Suojeltava rakennus
Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistaitöitä, jotka turmelevat rakennuksen historialista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyylin soveltuvalla tavalla.

Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on säilytettävä miljöön osana.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entiselleen.

Suojeltava rakennus
Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen hirsinen luhtiosa voidaan siirtää vanhan pihamiljöön ominaispiirteitä ja maisemallisia arvoja tukevaan paikkaan ja rakennuksen muu osa voidaan purkaa.

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. Kallioleikkauksiet ja pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

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

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 rakennusalasta. Ullakon tai teknisten tilojen rakentaminen ylimmän kerroksen sekä vajaan kattokerroksen päälle on kielletty.

Lisärakennukset
Kaava-alueelle rakennettaviien lisärakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Lisärakennuksilla tulee olla viherkatto.

Linjaturvallisuus
Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että linnujen törmäämineen lasin 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 käytettävä massoja ja materiaaleja mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu, poistukien 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 ylilämmöltä 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.