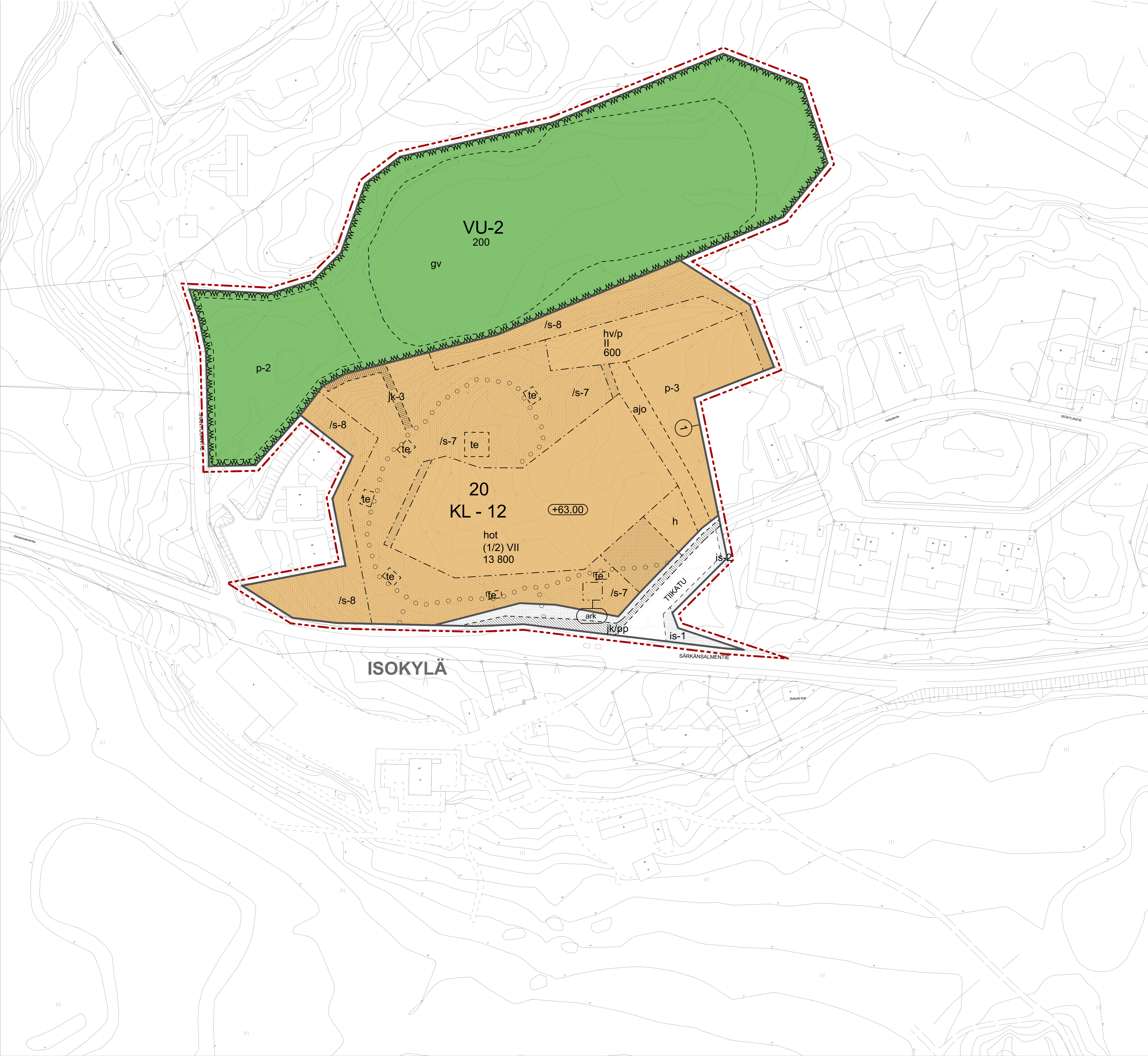




ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

KL - 12

VU-23

1

ISOKY
20

TIIKATU

13 800

VII

(1/2) VII

+63.00

hot

hv/p

gv

ajo

h

p-2

p-3

te

/s-7

/s-8

is-1

is-2

katu

jk/pp

jk-3

ark

Hotelli- ja kylpylätoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa kylpylahotellin ja hotellia palvelevia toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista.

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 sovitaa ympäröivään maisemaan.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa enintään rakennuksen kellarissa käyttää pääkäyttötarkoitukseen luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasma (N2000- korkeusjärjestelmä).

Rakennusala, jolle saa rakentaa hotellin.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa hyvinvointipalveluita tarjoavan rakennuksen.

Rakennusalueelle saa sijoittaa pysäköintialue.

Ohjeellinen golfväylä.

Ohjeellinen ajorajayhteys.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa.

Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 % korttelin 20 autopaikoista. Pysäköintialue on jäsenöitävä istutuksin tavalla, joka säilyttää maisematilan avoimena.

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

Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.

Pysäköintialueelle on istutettava puita metsäisen ilmeen saavuttamiseksi. Puita on istutettava vähintään yksi puu 10 autopaikkaa kohden ja pysäköintialue on jäsenöitävä istutuksin. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueella on käytettävä läpäisevää tai puoliäpäisevää pintamateriaalia vähintään 40 % alasta. Maaston pengerrykset ja istutukset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

Ohjeellinen terrasin sijainti.

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kulkureittejä tai terasseja. Alueelle rakennettavat terassit ja kulkureitit tulee sovitaa maastoon eikä olemassa olevia puita saa kaataa niiden tieltä. Alueelle ei saa rakentaa aitoja ellei liikkumista ole turvallisuussyistä tarpeen rajoittaa. Alueelle saa istuttaa puita ja muita kasvillisuutta näkösuojaksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Käytetyn kasvillisuuden tulee vastata alueen luontotyyppiä. Istutukset tulee toteuttaa alueen luonnontilaiseen kasvillisuuteen sopivalla tavalla.

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 muita 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 pienelinympäristöjen kehittymistä. Puusto tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Alueen olevaa maaperää ja sen siemenpankkia tulee ympäristörakentamisessa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan, haitallisten vieraslajien torjunta huomioiden. Siemenpankilla tarkoitetaan maaperässä olevaa siementen varastoa. Istutusten tulee olla monilajisia ja niissä tulee tavoitella luonnonmukaista ilmettä. Istutuksissa tulee käyttää pääsääntöisesti alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja. Kasvivalinnoissa tulee suosia mahdollisuuksien mukaan paikallisia kantoja. Maaston pengerrykset tulee toteuttaa korkeatasoisina ympäristöön sopien.

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.

Ohjeellinen istutettava alueen osa

Alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa kadun maisemoinniseksi 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 soveltuvin kasvin.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutila.

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Porrasyhteys tulee toteuttaa maastoon ja luonnonympäristöön sovitteen sekä välttää louhimista ja pengertämistä.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

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, poisluken tarvittavat ajo- ja kulkuväylät.

Hotellirakennus

Alueen rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.

Rakennuksesta tulee erottaa 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 puita ja sopia pääjulkisivun puuverhoukseen. Julkisivuverhouksella ja/tai -muodoilla tulee rytmittää rakennusmassaa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi pystysuuntaisilla pääjulkisivusta erottuvilla rakennusosilla, julkisivumateriaaleilla ja -käsitteilyillä, kuten pystysuuntailla syvennyksillä, joiden sävy poikkeaa pääjulkisivusta.

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

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tilaa enintään 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle saa rakentaa IV-konehuoneita ja muita teknisiä tiloja sallittu rakennusoikeus ylittäen. Katolle sijoitettavat IV-konehuoneet ja tekniset tilat tulee sovitaa osaksi katon porrastuksia, niiden julkisivujen verhouksen tulee olla samanlaisia kuin pääjulkisivujen eikä vesikaton määrättyä ylimmän kohdan korkeusasmaa saa ylittää. Mahdolliset savupiiput, tuuletusrillat ja tekniset häiritsevät 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.

Lintuturvallisuus

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

Valaistus

Erillinen valaistus suunnitelma on esitettävä ennen rakentamistöihin ryhtymistä.

Valaistuksessa on minimoitava häiriö paikalliselle ekosysteemille ja se on sovittettava paikalliseen kulttuuriympäristöön. Valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä viereisille asuin-kortteleille.

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

Kestävyyssuhteet

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

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

Rakentamisessa tulee noudattaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja huomioitava uusiutuvan energian tai muotojen innovatiivisten energiarakennelmien hyödyntäminen sekä ylläpidettävien suojatun passiivisen keinoin. Rakentamisen tulee olla elinkaarestä lähtien ja rakentamisessa tulee osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

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

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 2 hotellihuonetta
- 20 ap asiakaspaikat (hotellin julkiset palvelut)
- 56 ap henkilökunnan autopaikat

Autopaikituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus.

Autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava, etteivät ajovalot aiheuta häiriötä ympäröivälle asumiselle. Korttelin 20 asemakaavamääräyksissä vaadittua 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 telineillä. Työntekijöille varattavat pyöräpaikat tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Vihervyöhyke

Ohjeellisen ulkoilureitin voi toteuttaa pitkosuureitein ja/ tai -polkuina, joiden on oltava yleisiä virkistyskäyttöä palvelevia.

Erillinen pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä. Pihasuunnitelmassa on pyrittävä huomiomaan uhanalaisten luontotyyppien turvaaminen.

Kulkureittien pintamateriaaleista vähintään 40 % tulee olla vettä puoliäpäisevää 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 muita 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 rumujen mitoituksen riittävyys. Korttelialueella on varattava alueet/ rakenteet hulevesien viivytämiseen. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

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

Kaupunginosa Kaupunginosa 119, ISOKYLÄ	Korkeusjärjestelmä N2000
Päiväys Asemakaavamuutos	Päiväys 22.1.2026
Käsitellyt TEKLA KH KV	Näköalaväylä Kaavaluonnos 21.3.-22.4.2025 Kaavaehdotus 10.10.-11.11.2025
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto	Hyväksymispvm. XX.XX.XXXX
Kaavan laatija Johanna Vuorinen, Lunden Architecture Oy	Lainvoimainen XX.XX.XXXX
	Tuomas Lindholm (YKS-779), maankäyttöpäällikkö
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset	Päiväys 4.12.2024
	Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö