

Luonnos 26.1.2026

1 Osapuolet

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Kultaranta Resort Oy (y-tunnus 2041187-8)
Särkäsalmentie 178, 21100 Naantali,
jäljempänä "Maanomistaja"

2 Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus

Tämä maankäyttösopimus koskee Naantalin kaupungin Isokylän kaupunginosassa (119) sijaitsevan tilan 7:17 Isokylä I (Kt. 529-406-0007-0017) aluetta, pinta-ala noin 6,59 ha, johon kohdistuu asemakaavamuutos *Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos* (Ak-383). Sopimusalueen omistajana on Maanomistaja. Sopimusalue on osoitettu tämän sopimuksen liitteenä olevalla kartalla.

LIITE 1 (Sopimusalueen kartta)

3 Kaavoitus

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 18.9.2006 hyväksymä ja 30.4.2007 voimaan tullut asemakaava *Kultaranta Golf* (Ak-290). Alue on kokonaisuudessaan nykyistä Isokylänpuistoa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueesta noin 3,52 ha osuus on osoitettu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi (VUP), jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena, ja noin 3,07 ha osuus urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2), joka on tarkoitettu golfkenttää varten mahdollistaen myös vähäisessä määrin toimintaa palvelevan rakentamisen.

Sopimusalueen läntiseen reunaan VU-2-alueelle sijoittuu noin 40 krs-m² kokoinen toimistorakennus ja vähäisiä rakennelmia. Alueelle on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta nykyisellään 50 krs-m². Alueen eteläiseen osaan lähelle Särkäsalmientietä VUP-alueelle sijoittuu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen kiinteä muinaisjäännös (sm).

LIITE 2 (Kaavakartta Ak-290)

- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu kaavaehdotus *Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutos* (Ak-383), joka on päivätty 22.1.2026. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 119 kaupunginosaan kortteli-alueelle 20 tontti 1 (Kt. 529-019-0020-0001). Tontin käyttötarkoitus on kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialue (KL-12). Lisäksi ehdotuksen mukaan sopimusalueelle kaakon puoleiseen osaan osoitetaan Särkäsalmientien ajoliittymän alue yleiseksi katualueeksi nimeltään "Tiikatu". Urheilu- ja virkistyspalvelualueiden (VU-2) käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Luonnos 26.1.2026

Uuden tontin pinta-ala on noin 32.562 m² ja katualueen noin 2.640 m². Tontille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 14.400 krs-m². Lisäksi asemakaavamuutoksessa VU-2-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 krs-m². Maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden lisäys (uusi rakennusoikeus – vanha rakennusoikeus) on näin ollen yhteensä 14.550 krs-m².

LIITE 3 (Kaavakartta Ak-383)

3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 7.1 Korvaukset ja vakuudet.

4

Maa-alueiden luovutukset

4.1

Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 529-406-0007-0017 määrälana kaavamuutosehdotuksen mukaisen katualueen (2.640 m²).

Luovutettava alue ilmenee liitekartasta.

LIITE 1 (Sopimusalueen kartta)

4.2

Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla.

Maanomistalla on asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua velvollisuus hakea tontinlohkomista VUP-alueen muodostamiseksi omaksi tilakseen. Lohkomista on haettava kuukauden (1) kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta.

4.3

Kiinnitykset ja rasitukset

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 529-406-0007-0017 kohdistuu vuokraoikeus (Laitostunnus 529-406-7-17-L1) sekä useampia kiinnityksiä.

Vuokraoikeus ei kohdistu luovutettavaan määrälanaan. Määrälana luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Maanomistaja sitoutuu omalla kustannuksellaan vapauttamaan Kaupungille siirtyvän määrälanan kaikista siihen kohdistuvista kiinnityksistä viipymättä asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki edellyttää, että kiinnitysten haltijoilta saadaan kirjalliset suostumukset kiinnitysten poistoon määrälanan osalta ennen kuin maankäyttösopimus Kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Luonnos 26.1.2026

4.4

Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin alueisiin

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöllä 529-406-0007-0017 on useampia rasitteita, käyttöoikeuksia ja käyttöoikeuden rajoituksia, jotka eivät kuitenkaan kohdistu luovutettavaan määrään.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöllä 529-406-0007-0017 ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin.

4.5

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupunki vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa Maanomistaja.

4.6

Mahdollinen pilaantunut maaperä

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti esittänyt kaikki käytettävissään olevat tiedot luovutettavilla alueilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maanomistajan ilmoituksen mukaan luovutettavalla alueella ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

4.7

Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet Kaupungille siirtyvät kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet sopimusalueen kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | lainhuutotodistus |
| 2 | rasitustodistus |
| 3 | kiinteistörekisteriote |
| 4 | voimassa oleva asemakaava Ak-290 |
| 5 | asemakaavamuutosehdotus Ak-383 |

Luonnos 26.1.2026

4.9

Irtaimisto

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

Kunnallistekniikka

5.1

Alue on liitetty Kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen vesihuoltolain (119/2001) 3 luvun säädösten mukaisesti.

5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Sopimusalueen Maanomistajalla / maanomistajilla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

5.3

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on Maanomistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty ellei toisin sovita.

5.4

Sopimusalueen nykyiset ja tulevat Maanomistajat ovat velvollisia noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätelakia (646/2011) sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.

5.5

Kaupungilla on oikeus sijoittaa korvauksetta kunnallistekniikan rakenteet asemakaavan mukaisille niitä varten osoitetuille alueille (johtoa varten varatuille alueiden osille tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueille). Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa tonttien alueelle tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että ne eivät kohtuuttomasti vaikeuta tonttien käyttöä kaavan määrittelemään ja Maanomistajan aikomaan käyttöön.

6

Aikataulu

6.1

Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavanmuutoksen hyväksyminen on Naantalin kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2026.

7

Korvaukset ja vakuudet

7.1

Maanomistaja suorittaa Kaupungille korvauksena alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödystä kuusisataaseitsemänkymmentäyhdeksäntuhatta kuusisataakuusikymmentäkolme (679.663) euroa.

Luonnos 26.1.2026

Korvausta määritettäessä on huomioitu vähentävänä tekijänä kaavamuutosehdotuksen mukaiseksi katualueeksi luovutettavan määräälan (2.640 m²) arvo, kaksituhatta kuusisataaneljäkymmentä (2.640) euroa.

Korvauksesta sovitaan maksettavaksi tämän sopimuksen allekirjoittamisen myötä satayksituhatta yhdeksänsataaneljäkymmentäyhdeksän (101.949) euroa, joka suoritetaan Kaupungille sen lähettämän laskutuksen perusteella kuudenkymmenen (60) vuorokauden maksuajalla sopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Loput korvauksesta viisisataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta seitsemänsataaneljätoista (577.714) euroa suoritetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Lisäksi Maanomistaja suorittaa Kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Kaavoituskustannukset, enintään kymmenentuhatta (10.000) euroa, suoritetaan, kun tämä maankäyttösopimus ja asemakaavanmuutos Ak-383 ovat tulleet lainvoimaisiksi Kaupungin lähettämän laskutuksen perusteella kolmenkymmenen (30) vuorokauden maksuajalla.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maankäyttösopimuskorvaukselle kiinnitysvakuuden. Vakuus on muodostettavaan KL-12-tonttiin 529-019-0020-0001 kohdistuva sähköinen panttikirja, johon Kaupunki on merkitty parhaalle etusijalle.

Koska mainittu tontti voidaan lohkoa vasta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen, todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoittamisella Maanomistaja sitoutuu vakuuden antamiseen ja sen vaatimiin toimenpiteisiin. Asemakaavan lainvoimaistuttua Maanomistaja laittaa vireille tontin lohkomisen viipymättä. Maanomistajan saatua lainhuudon lohkotuun tonttiin hakee Maanomistaja viipymättä tonttiin kohdistuvaa edellisen kappaleen mukaista sähköistä panttikirjaa, joka luovutetaan Kaupungin haltuun. Kaupunki on etukäteen tutustunut vakuudeksi luovutettavan tontin alueeseen ja ilmoittanut hyväksyvänsä järjestyksen. Kiinnitysvakuuden tulee olla voimassa, kunnes maankäyttösopimuskorvaus kokonaisuudessaan on maksettu.

Mikäli vakuutta joudutaan käyttämään, on Kaupungilla yksin oikeus ryhtyä toimenpiteisiin vakuutena olevan kiinteistön realisoimiseksi.

8

Rakentamisvelvoite

Uudelle muodostuvalle KL-12-tontille 529-019-0020-0001, on rakennettava vähintään 7.200 krs-m²:n suuruinen uudisrakennus kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun kyseinen tontti on Kaupungin ilmoituksen mukaan liitettävissä alueen kunnallistekniikkaan.

Tämän veloitteen Maanomistaja voi molempia osapuolia sitovasti siirtää KL-12-tontin 529-019-0020-0001 uusille omistajille. Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, Kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei Kaupunki päättää

Luonnos 26.1.2026

myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

9

Yleisiä sopimusmääräyksiä

- 9.1 Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun tätä sopimusta ja tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavanmuutoksen hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta, ei tämä sopimus tule voimaan eikä sopimuksen raukeamisesta seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta.
- 9.2 Kun maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvia tontteja kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat velvoitteet ostajalle tai vuokramiehelle kirjaamalla siirtyvät velvoitteet luovutuskirjaan.
- 9.3 Jos asemakaavanmuutosta vastaan hyväksymisvaiheessa esitetään valituksia, Kaupunki on oikeutettu harkitsemaan uudelleen asemakaavanmuutosta ja sen soveltuvuutta ympäristön asemakaavoitukseen sekä tarvittaessa muuttamaan kaavaratkaisua.
- Maanomistajalla on myös oikeus harkita, katsooko se mahdollisten muutosten jälkeen asemakaavanmuutosta muutetuksi enemmän kuin tässä sopimuksessa on tarkoitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Kaupungille ennen kuin asemakaavanmuutos saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 9.4 Mikäli asemakaavanmuutosta ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 9.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 9.5 Kaupanvahvistajan palkkiosta satakolmekymmentäkahdeksan (138) euroa vastaa Kaupunki.
- 9.6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli mahdollisia riitaisuuksia ei kyetä neuvotteluin ratkaisemaan, käsitellään riita-asia Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Naantalissa ____ . ____ kuuta 202__

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Luonnos 26.1.2026

Maanomistaja
Kultaranta Resort Oy

X.X.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maanomistajan puolesta X.X. luovuttajana sekä Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja luovutuskirjan, johon tämä luovutus sisältyy ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutuskirjaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa ____ . ____ kuuta 202__

X.X.

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Tämä sopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi Julkiselle Kaupanvahvistajalle.

NAANTALI

KULTARANTA GOLF OY:N ASEMAKAAVA
OSA-ALUE 1
1:2000

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
119. kaupunginosan kortteli 1-6, urheilu-, virkistys- ja uikolipalvelujen
aluetta sekä katu- ja vesialuetta.

Kaarinassa 4.5.2006; 30.06.2006
Air-ix Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI SNIL
YKS-121

Jouni Kimamaa
Arkkitehti SAFA

Naantalissa 30.08.2006

Kirsi Junttila
kaupunginarkkitehti

Hyväksytty Naantalin kaupunginvaltuustossa
10.09.2006
Hyväksymisestä kuultu 04.05.2007.

KAYMP	KSJ	KH	KV
09.03.2005	22.05.2006	12.06.2006	16.09.2006
14.06.2005		13.06.2006	
17.05.2005		04.09.2006	
14.09.2005		13.09.2006	
06.02.2006			
10.05.2006			

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Naantalissa 30.05.2006

Janne Muikkula
maantieteellinen

Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään.

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

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu mahdollinen kiinteä
muinaisjäännös. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on otettava yhteyttä
Museovirastoon tai Turun maakuntamuseoon.

Suojeltava rakennus ympäristön kokonaisuus.

Alueella on kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.
Täydentävä ja korvaava uudisrakentaminen tulee rakennustyyliään, materiaaleitaan
ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.
Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta, laajennettaessa, siirrettäessä tai purettaessa
olemassa olevaa rakennusta tai sen ukosaa muutettaessa, on kiinnitettävä
erityistä huomiota alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa rakennustaliteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti
arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutoksia tai lisärakentamistöitä,
jotka turmelevat rakennuksen historiallista tai rakennustaliteellista arvoa tai tyyleä.
Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu talialaisia toimenpiteitä, on rakennus
korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen
tyyliin hyvin soveltuvalta 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.
Miljöön rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän
tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä
korjattava entisään.

Suojeltava rakennus.

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

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavan korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

RA-1 ja RA-2 korttelialueilla rakentamistavan tulee olla
korttelikohtaisesti yhtenäisen julkisivumateriaalien ja värityksen osalta.
Rakentamisen tulee sopia hyvin ympäristönsä.

Rakennukset on sijoitettava niin, että luohimista ja pengertämistä
tarvitaan mahdollisimman vähän. Kallioleikkaukset ja pengerrykset
tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja
luonnolliset alueet sulautuvat toisiinsa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi tontin
rajaa. Rakennuspaikkojen katutasoinen rajautuvat osat on istutettava
yhtenäisen pensasistutuksen tai puukujantein.

RA-1 ja RA-2 korttelialueilla on asuntoa kohti rakennettava kaksi
autopaikkaa, joista toinen on kateltava.

Golfkeskuksen uudisrakennusten vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema ei saa ylittää vanhan päärakennuksen vastaavaa
korkeusasemaa.

Alueella noudatetaan kaupunginhallituksen erikseen hyväksymiä
rakentamistapaohjeita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

VU-2

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu golfkenttää varten. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa
palvelevia rakennuksia rakennusluoille. Lisäksi alueelle
saa rakentaa yksittäisiä, alueen toimintaa palvelevia rakennuksia tai rakennelmia,
joiden kerrosala on enintään 20 k-m2.

VUP

Virkistys- ja uikolipalvelujen alue, jota hoidetaan puistomaisena
tai säilytetään luonnontilaisena.

Alueelle saa rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä ja uikolureittejä.
Aluetta ei saa aidata lukuun ottamatta osa-alueita, joilla liikkumista on
turvallisuussyistä tarpeen rajoittaa.

Loma-asuntojen korttelialue.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja, erillisiä tai
kytkettyjä rakennuksia.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja rivitaloja tai
kytkettyjä rakennuksia.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

119

ISOK

3

3

SÄRKÄNSÄLMENTIE

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1/2kl Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan
rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää
kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

lu2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan
rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää
kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän klubirakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevan rakennuksen.

Ohjeellinen golfväylä.

Ohjeellinen golfkentän vesialue.

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Uikolureitti.

Ajoyhteys.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

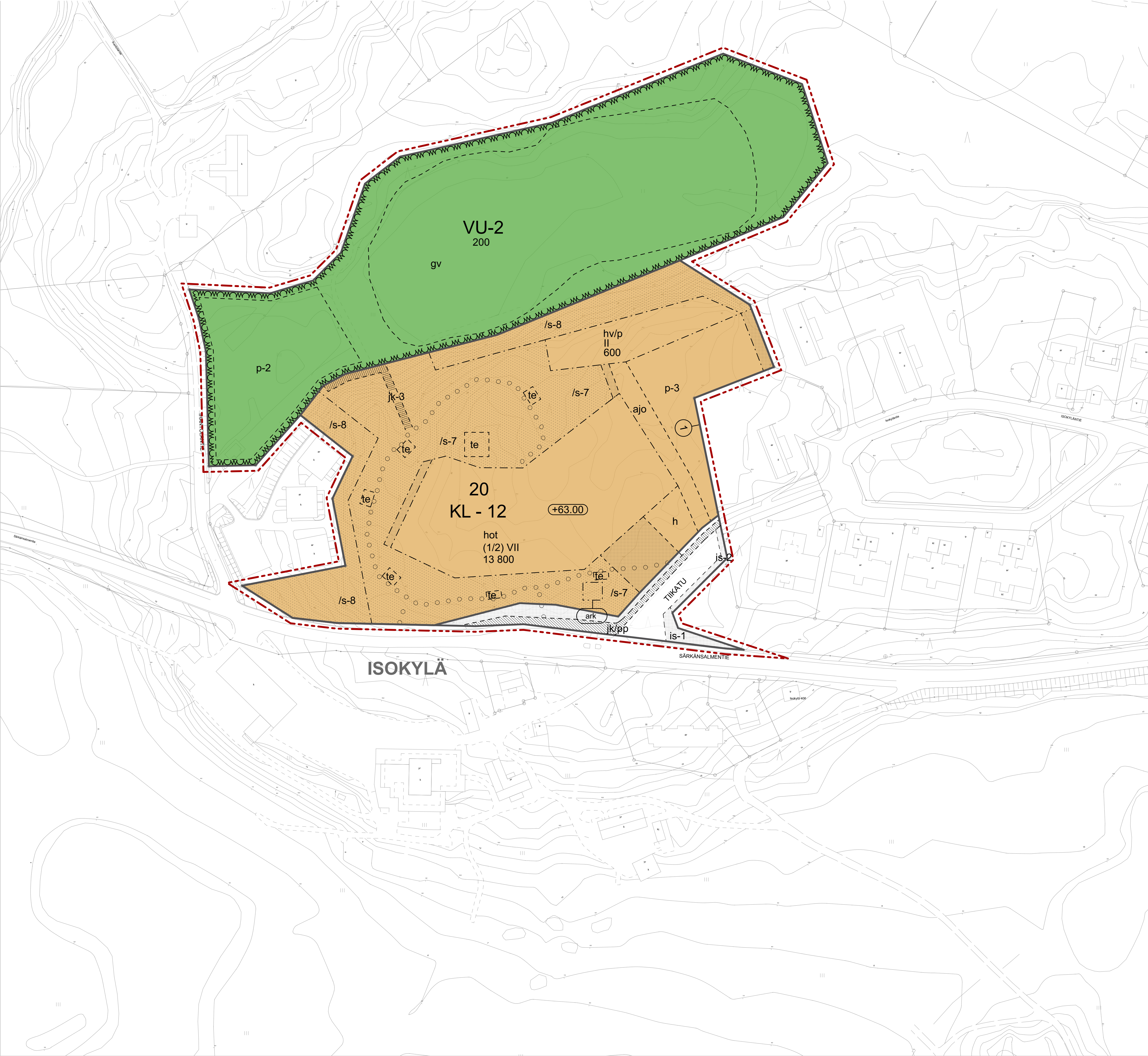
Johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on
rakennettava.



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

KL - 12

VU-2

1

ISOKY 20

TIKATU

13 800

VII

(1/2) VII

+63.00

hot

hv/p

gv

ajo

h

p-2

p-3

te

is-7

is-8

is-1

is-2

jk/pp

jk-3

ark

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

is-1

is-2

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.
Rakennusallalle saa sijoittaa pysäköintialueen.
Ohjeellinen golfväylä.
Ohjeellinen ajoyhteys.
Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa.
Ohjeellinen pysäköintialueen sijainti.
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 % korttelin 20 autopaikoista. Pysäköintialue on jäsennöitävä 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 jäsennöitävä 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 näkösuojaiksi 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 näkösuojaiksi 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 sovittaen sekä välttään 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.
Julkisuuissa on pääosin käytettävä käsiteltyä luonnollisen väristä puuvehousta. Parvekkeiden pintamateriaalin tulee olla puita ja sopia pääjulkisivun puuvehoukseen. Julkisivuverhouksella ja/tai -muodoilla tulee rytmittää rakennusmassaa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi pystysuuntaisilla pääjulkisivusta erottuvilla rakennusosilla, julkisivumateriaaleilla ja -käsitteillä, 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 harmaan 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 puuvehousta.
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. Rakennusajankainen 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
Autopaikotuksen 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.
Vihervyöry
Ohjeellisen ulkoilureitin voi toteuttaa pitkospuureittinä 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 näkösuojaiksi ja luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Alue tulee työmaan aikana suojata ja maa-aineksen läjittäminen alueelle on kielletty.
Hulevedet
Rakentamislupa-asiajorinon 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 alueet/ rakenteet hulevesien viivytämiseen. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

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 aluetta. Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529) 119. kaupunginosan kortteli 20, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä katutilaa.			
Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.			
Kaupunginosa 119, ISOKYLÄ		Korkeusjärjestelmä N2000	
Päiväys 22.1.2026		Päiväys 22.1.2026	
Asemakaavamuutos		Näköalaa Kaavaluonnos 21.3.-22.4.2025 Kaavaehdotus 10.10.-11.11.2025	
Käsitellyt TEKLA KH KV		13.3.25 29.9.25 <pvm> 24.9.25 <pvm> <pvm>	
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto		Hyväksymispvm. XX.XX.XXXX Lainvoimainen XX.XX.XXXX	
Kaavan laatija Johanna Vuorinen, Lunden Architecture Oy		Tuomas Lindholm (YKS-779), maankäyttöpäällikkö	
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset		Päiväys 4.12.2024 Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö	