

MAARIANRINTEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan selostus koskee 13.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa



Punainen rajausta osoittaa kaavamuuotosalueen (tarkastelualue on merkitty katkoviivalla). Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemakaavamuutoksen laatija: Naantalin kaupunki | Tekniset palvelut

Hyväksytty tekniisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
18.6.2025	1.12.2025	8.12.2025

(lainv.xx.xx.xxxx)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Maarianrinteen asemakaavamuutos (Ak-381).

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa spa-hotellirakennuksen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittuminen Naantalın Vanhakaupungin tuntumaan, Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2–4 sijaitsevaan kortteliin.

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan hankkeen soveltumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset vaikutukset sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen alueella.

Maarianrinteen asemakaavamuutoksen laatiminen on kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen strategisesti merkittävä kaavahanke. Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

1.2 Tunnistetiedot

Ak-381 MAARIANRINTEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee Naantalın kaupungin (529):

- 2. kaupunginosan kortteli 12, puisto- ja katualueita, yleistä pysäköintialuetta ja
- 9. kaupunginosan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Naantalın kaupungin (529):

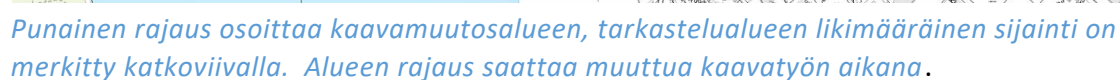
- 2. kaupunginosan kortteli 12, puistoalueita, katualueita ja yleinen pysäköintialue sekä
- 9. kaupunginosan puistoalue.

Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaava-alueen raja- ja sijainti

Maarianrinteen asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalın 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki – Kailo) ja 9. kaupunginosan (Väinölä) alueilla.

Kaavoitettava alue rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuuriin, pohjoispuolella rakentamattomaan Kirkkopuistoon sekä koillispuolella Väinölän pientaloalueeseen. Kaavamuutos kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.



Asemakaavamuutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.2	Tunnistetiedot.....	2
1.3	Kaava-alueen rajausta ja sijainti.....	2
1.4	Asemakaavan esitystapa.....	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.7	Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista	7
1.8	Tiivistelmä asemakaavasta.....	7
2	LÄHTÖKOHDAT.....	8
2.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	8
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
2.1.2	Luonnonympäristö	8
2.1.3	Maisemarakenne, maaperä ja topografia	9
2.1.4	Maisema ja maiseman historialliset ominaispiirteet.....	9
2.1.5	Rakennettu ympäristö.....	9
2.1.6	Maanomistus	11
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.2.1	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
3.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	17
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
3.4.1	Osalliset.....	18
3.4.2	Vireilletulo.....	19
3.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
3.4.4	Viranomaisyhteistyö	19
3.5	Asemakaavan tavoitteet	20
3.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
3.5.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20

3.6	Asemakaavaluonnos	21
3.6.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
3.6.2	Asemakaavaratkaisu luonnosvaiheessa.....	21
3.7	Asemakaava – luonnoksesta ehdotukseksi.....	22
3.7.1	Palautteet asemakaavaluonnoksesta ja ehdotusvaiheen jatkosuunnittelu	22
3.8	Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen	24
3.8.1	Palaute asemakaavaehdotuksesta.....	24
3.8.2	Asemakaavaehdotuksen jatkokäsittely	24
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1	Kaavan rakenne.....	26
4.1.1	Mitoitus.....	26
4.1.2	Palvelut.....	26
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
4.2.1	Yleiskaavan mukaisuus.....	26
4.3	Aluevaraukset	26
4.3.1	Korttelialueet	26
4.3.2	Virkistysalueet.....	27
4.3.3	Liikenne- ja katualueet.....	27
4.4	Kaavan vaikutukset	27
4.4.1	vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	27
4.4.2	vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen	27
4.4.3	vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen.....	28
4.4.4	Vaikutus Naantalin kaupungin talouteen	29
4.4.5	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	29
4.4.6	Vaikutukset elinympäristöön, ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen.....	31
4.4.7	vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin.....	32
4.4.8	vaikutukset ilmastoon.....	32
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	32
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
4.6.1	Asemakaavamerkinnot.....	32
4.6.2	Yleiset määräykset	36
4.7	Nimistö	37

5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
5.3	Toteutuksen seuranta	38

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Otteet ohjaavista kaavoista ja ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Kartta kaupungin maanomistuksesta 21.11.2024
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2025
Liite 5	Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus 1.11.2024)
Liite 6	Luontoselvitys (Ympäristökonsultti Jynx Oy 2023)
Liite 7	Kulttuuriympäristö - Naantalin keskustan kehitysvaiheita 071024 (Naantalin kaupunki/Kaavoitus 2024)
Liite 8	Maisemaselvitys 041024 (Naantalin kaupunki/ Kaavoitus 2024)
Liite 9	Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Saatsi Arkkitehdit 2024)
Liite 10	Naantalin Maarianrinne rakennushistoriallinen inventointi (HMV-arkkitehdit 12/2023)
Liite 11	Liikenneselvitys Naantalin Maariankadun yleissuunnittelu, liikenteelliset tarkastelut. (Sitowise 2024)
Liite 12	Puistopuutarkastelu (Naantalin kaupungin kaupunginpuutarhuri 2024)
Liite 13	Hankesuunnitelma Boutique Spa-Hotel Kestimaaria (Sarc+Sigge Arkkitehdit 2024) - siirretty taustamateriaaliksi kaavaehdotusvaiheessa
Liite 14	Havainnekuva ja teemakartta Liikenne, Luontoarvot ja viherympäristö, Kulttuuriympäristö RKY/VARK - siirretty taustamateriaaliksi kaavaehdotusvaiheessa
Liite 15	Havainnekuvat: Maarianrinteen maisema- ja kaupunkikuvatarkasteluja (Naantalin kaupunki / Kaavoitus 2024) - siirretty taustamateriaaliksi kaavaehdotusvaiheessa
Liite 16a	Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe
Liite 16b	Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe
Liite 17	Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvitys (WSP Finland Oy 2025)
Liite 18	Hankkeen havainnekuvia (Sarc+Sigge 11/2025)
Liite 19	Kaavan käsittely / pöytäkirjaote

1.7 Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista

Käynnistämispäätös:	Kaupunginhallitus	15.5.2023	§ 146
Vireilletulo:	kuulutus (kaupungin ilmoitustaulu, RS)	31.5.2023, 9.6.2023	
OAS:	Tekninen lautakunta	24.10.2023	§ 122
Valmisteluaineisto:	Tekninen lautakunta	18.12.2024	§ 171
	kuulutus (RS)	10.1.2025	
Valmisteluaineisto:	Valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §	10.1. – 10.2.2025	
Kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	18.6.2025	§ 63
Kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	23.6.2025	§ 180
Kaavaehdotus:	julkisesti nähtävillä AKL 65 §, MRA 27 §	2.7. – 29.8.2025	
Kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	1.12.2025	§ 312
Kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	8.12.2026	§ 85
Kaavan voimaantulo:	kuulutus		

1.8 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kortteli-, puisto- ja katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Tuulensuunkadun, Maariankadun, Kirkkopuiston, Luostarikirkon hautausmaan sekä Väinölän pientaloalueen väliin jäävällä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatilojen sekä niitä tukevien opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätilojen ja maanalaisten pysäköintitilojen toteuttamisen kortteliin. Ratkaisu mahdollistaa korttelin nykyisten rakennusten purkamisen joko kokonaan tai osittain. Korttelin uudisrakentaminen pitää sovittaa ympäristöönsä siten, että Naantalinkirkon dominiittiasema ja alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaisesti Noviiiskadun ja Abbedissakadun katu- ja pysäköintijärjestelyt muuttuvat.

Kyseessä on hankekaava ja spa-hotellista on hankkeeseen ryhtynyt laadituttanut konsepti-suunnitelman, jossa esitetään hankkeen laajuus- ja arkkitehtoniset tavoitteet. Esitetyllä hotellihankkeella kerrosala suunnitellulla korttelialueella kasvaa 4 600 k-m², jolloin kokonais-kerrosala on 7 500 k-m².

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella, joka sisältää mm. Kultarannan puistoalueineen, Vanhakaupungin ja Naantalin kirkon. Päiväsinventoinnissa maisema-alueen arvoluokaksi on muutettu maakunnallinen maisemanähtävyys.

Kortteli 12, jota asemakaavamuutos ensisijaisesti koskee, rajautuu pohjois- ja itäosiltaan kallioiseen Kirkkopuistoon. Korttelin kaakkoispuolta sivuaa Maariankatu, jonka toisella puolella sijaitsee nk. Huvilakaupunginosa, pääasiassa 1960-70 -luvuilla rakennettuine kerrostaloineen. Suunnittelualan lounaisosassa kulkevat mm. Nunnalahden uimarannalle johtava Noviisinpolku, läheiseltä hautausmaalta Maariankadulle johtava Abbedissankatu, sekä niiden väliin jäävä osa Kirkkopuistoa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on kaavatyötä varten laadittu luontoselvitys (Jynx Oy, 2023).

Selvitysalueella on kaksi kallioketoaluetta (karu kallioketo ja karu pienruohoketo), jotka ovat koko maassa äärimmäisen uhanalaisia (CR) luontotyyppejä. Karut pienruohokedot ovat voimassa olevan luonnonsuojelunlain (9/2023) 64 §:n mukainen luontotyyppi (kedot).

Selvitysalueella tavattiin pohjanlepakoita (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, rauhoitettu LsL 9/2023 nojalla). Alueella on merkitystä pohjanlepakoiden ruokailualueena, todennäköisesti laji myös lisääntyy alueella.

Maariankatu 2 ja 4 rakennusten koillispuolella on avoimeksi luokiteltavaa kallioista alaa, joka luontotyyppinä luetaan kalliotyyppeihin ja niistä karuihin kalliotierasalmakallioihin. Ympäröivät kallioalueet ovat maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta hyvä huomioida. Alueen arvoa lisäävät vanhat ja suuret puut: männyt ja suuret lehtipuut, joiden säilyttäminen on maisemallisesti suositeltavaa.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuva Kirkkopuiston alue on osoitettu merkinällä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä paikallinen alue”.

2.1.3 Maisemarakenne, maaperä ja topografia

Naantalin ydinkeskusta sijoittuu kahden kalliomäen väliseen alavaan laaksoon. Laaksoalue on täyttömaata (GTK:n maaperätiedot) ja nyt suunniteltava alue on maaperältään kalliota.

Kalliomäen lakialueet nousevat suunnittelualueen koillis- ja pohjoispuolella +25,7 korkeuteen. Ydinkeskustan lounaispuolella Vanhankaupungin Myllymäki on korkeimmillaan + 17,7 ja Kuparivuori +28,8.

Maiseman perusrakenne jaetaan selännealueisiin, selänteiden lakialueisiin, ranta-alueeseen ja näiden välille sijoittuviin laaksoalueisiin ja vaihtumisvyöhykkeisiin. Asemakaavaehdotuksen kortteli 12 sijaitsee vaihtumisvyöhykkeellä ja koillisosastaan selännealueella.

2.1.4 Maisema ja maiseman historialliset ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukko -nimisellä maisema-alueella. Päivätysinventoinnissa arvoluokaksi on muutettu "maakunnallinen maisemanähtävyys". Merkittäviä kokonaisuuksia maisemassa edustavat mm. Naantalin kirkko tiiviisti rakennettuine kylämäkineen. Naantalin kirkontorni ja Kultarannan torni näkyvät kauas maisema-alueella.

Historialliset ominaispiirteet: Luostarikirkon perustamisen aikaan meren lahti ulottui nykyisen keskustan alueelle aina Tullikadulle saakka ja erotti luostarin kaupungista. Lahti kuivui vähitellen, 1800-luvun alussa paikalla oli enää vain oja ja sen kuivuttua kaupunkirakenne laajeni Vanhastakaupungista koilliseen päin. Kaupunkimaisemassa vanhan Lahdenperän alue hahmottuu keskustan alavimpana alueena (+3,0) ja maiseman suuntautuneisuus noudattaa entistä lahdelmaa.

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja asuminen

Kaava-alueella sijaitsee neljä rakennettua kiinteistöä: vanhat puutalokiinteistöt Kanttorinkuja (Mäkilä) ja Väinöläntie 1, sekä 1970-luvun Kesti-Maarian palvelutalo (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1973) osoitteessa Maariankatu 2 ja vanhusten asuin/palvelutalo Kiinteistö Oy Marianrinne (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1973) osoitteessa Maariankatu 2–4.

Kanttorinkujan vanhimmat säilyneet rakennukset lienevät valmistuneet 1900-luvun alussa, ja Väinöläntien rakennuksista osa siirrettiin nykyisille paikoilleen ilmeisesti 1930-luvulla. Maariankadun eteläpuolella sijaitsevat 1960-70 -lukujen kerrostalot kuuluvat 1800-1900-lukujen vaihteessa rakennettuun ja 1960-1970-luvulla osittain saneerattuun Huvilakaupunginosaan.

Palvelut

Suunnittelualueelle on kaavatyötä varten laadittu elinvoimaselvitys (WSP 2025).

Naantalin Vanhakaupunki ranta-alueineen on kesällä vilkas turistien suosima alue, ranta-alueella on runsaasti tarjolla mm. ravintola- ja matkailupalveluja. Vanhassa-kaupungissa korostuu putiikkimainen idyllinen palvelutarjonta.

Naantalissa käy vuosittain yhteensä noin 600 000 matkailijaa, josta noin 250 000 on yöpyjää ja 350 000 päiväkävijää.

Majoitustoiminta; hotellit, majoitusliikkeet, yksityiset majoittajat, on Vanhankaupungin ja ydinkeskustan alueella pienimuotoista. Suurempia hotelleja edustaa mm. noin 1 km päässä oleva Naantalin Kylpylä. Majoituskapasiteetin jakautuminen eri yksiköihin on haasteellinen kansainvälisen matkailu- tai kokousten, yritystapahtumien ja ryhmien myynnin näkökulmasta.

Vuodemäärillä mitattuna majoituksen painopiste on ydinkeskustan ja Vanhankaupungin ulkopuolella, eikä majoitustoiminta tuota aina liikevaihtoa ydinkeskustan palveluihin.

Asiointi- ja kaupalliset palvelut löytyvät Naantalin keskustan itäosasta, 0,4-0,8 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Linja-auto (Föli) Turun suuntaan lähtee noin 4 krt / h, lähtöpysäkki sijaitsee noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kesäkaudella lähin lähtöpysäkki sijaitsee noin 200 m etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kesäkaudella, kun palvelujen kysyntä ja sitä myöden myös tarjonta on huipussaan, lisääntyy työpaikkojen määrä alueella merkittävästi. Myös alueella olevalle majoitustoiminnalle on kesäkaudella runsaasti tarvetta. Talvella puolestaan kysyntä on huomattavan maltillista, ja työvoiman tarve vähäinen.

Virkistys

Suunnittelualueetta ympäröi Kirkkopuisto, joka toimii keskustan laajana virkistysalueena ja yhteytenä mm. Nunnalahden uimarannalle. Kohteen lounaispuolella sijaitsevat keskustan tenniskentät ja leikkipuisto sekä alun perin Kaivopuistoksi toteutettu puistoalue.

Liikenne

Kulku keskustan suunnasta kaavamuutosalueelle tapahtuu nykyään Tuulensuunkadun ja sen jatkeena olevan Maariankadun kautta. Molemmat kadut ovat yksisuuntaisia, kadut on varustettu jalkakäytävällä vain toisesta laidastaan. Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa 2030 Tuulensuunkatu, Maariankatu ja Luostarinkatu kuuluvat kävelyn ja pyöräilyn aluereitteihin (sekaliikenne, ei erillistä jkpp).

Suunnittelualueen sisällä liikenne tapahtuu Nunnalahden uimarannalle ja hautausmaan huoltorakennukselle johtavan Noviisipolun sekä Munkinpolun ja hautausmaalta Maariankadulle johtavan Abbedissankadun kautta. Suunnittelualue ja viereinen kirkko- ja puistoympäristö ovat luonteeltaan jalankulkuympäristöä.

Ajoneuvoliikennemäärä: Tuulensuunkadulla keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 2324 ajon/vrk (laskenta-ajankohta heinäkuun alku 2024, viikon arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä).

Yhdyskuntatekniikka ja Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoon. Kaukolämpöä alueella hallinnoi Naantalin kaupunki, joka on vuokrannut kaukolämpöverkon Turku Energia Oy:lle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen länsilaita sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Naantalin kirkko ja Ailostenniemi. Lähiympäristössä ovat seuraavat RKY-alueet: Naantalin Vanhakaupunki sekä Villa Haartman.

Suunnittelualue rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen alueeseen (VARK) Naantalin vanha pappila. Lähiympäristössä ovat valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK) Birgittalaisluostari ja Naantalin vanha asemakaava-alue.

Arkeologisessa inventoinnissa (Muuritutkimus 1.11.2024) ei kaavamuutosalueelta löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä niiden osia.

Naantalin keskiaikaisen kirkon jyrkkä harjakatto on kaltevuudeltaan 52 astetta. Harja on korkeustasolla +38,9 ja räystäät +20,0. Maantaso on kirkon kakkoispäädyn luona noin +6,8.

2.1.6 Maanomistus

Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille tonteille ja kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoitus sopimukseen liittyvistä sisälloistä on tarkoituksenmukaista sopia osana mahdollista yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäyttösopimusta.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelu-jarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

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

Alueella on voimassa 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

[Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](#)

Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyn Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukaisesti alue kuuluu ”kaupunkikehittämisen kohdealueeseen”.

Suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaava merkintä: Keskustatoimintojen alue (C) sekä koillisreunassa myös taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen” ja pääosa suunnittelualueesta sisältyy alueeseen, jossa on merkintä (sr 529007) ”Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus”: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Yleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava (2018). Siinä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja puistoaluetta (VP/s). Aluetta C koskevat seuraavat määräykset: *Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.*

C-aluetta koskee lisäksi yleismääräys (A- ja C –alueet): *Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.*

Suunnittelualueen länsiosaa koskee merkintä ja määräys: Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY): *Alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalleisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

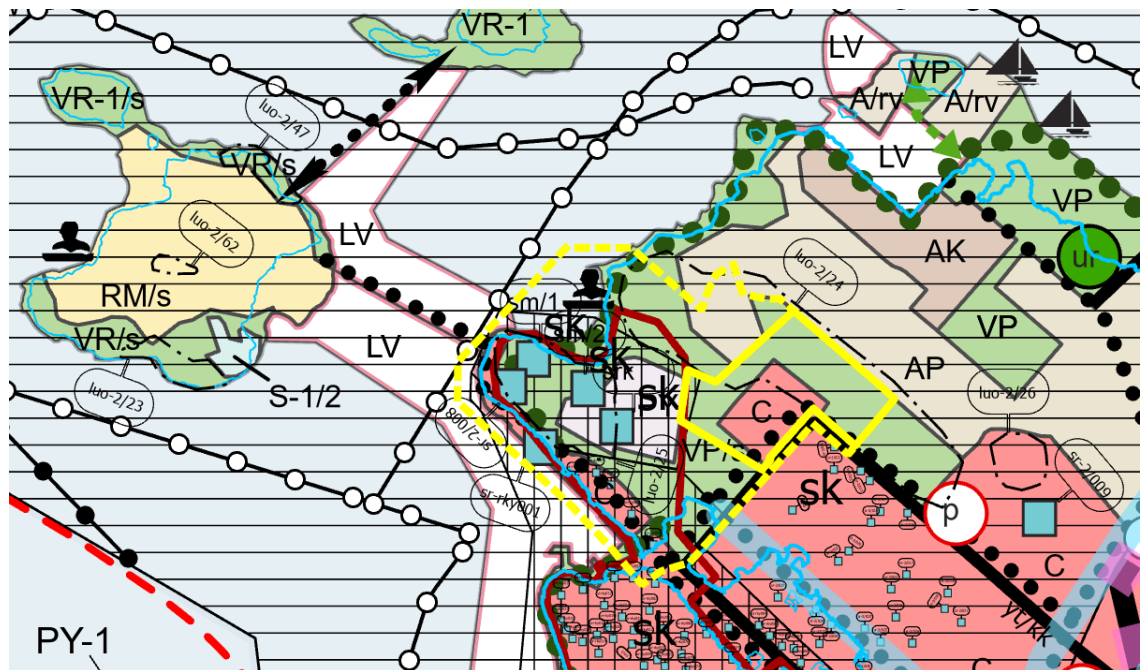
Puistoaluetta (VP/s) koskevat seuraavat määräykset: *Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.*

Suunnittelualueella sijaitsee ”luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä alue (luo-2/24 ”). Alueella sijaitsee mahdollinen metsälain 10 § tai vesilain 11 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tai linnustollisesti arvokas alue. Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen: ”Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuvat toimenpiteet on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden, reunametsien ja kallioalueiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttämiseen.”

Tuulensuunkatu, Maariankatu ja Kaivokatu on osoitettu merkinnällä ”Yhdystie / koojakatu” ja katujen yhteyteen on merkitty kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle, Tuulensuunkadun varteen, on osoitettu osayleiskaavan merkintä (P), joka on ”pysäköintialue / pysäköintilaitos / liityntäpysäköinti”.

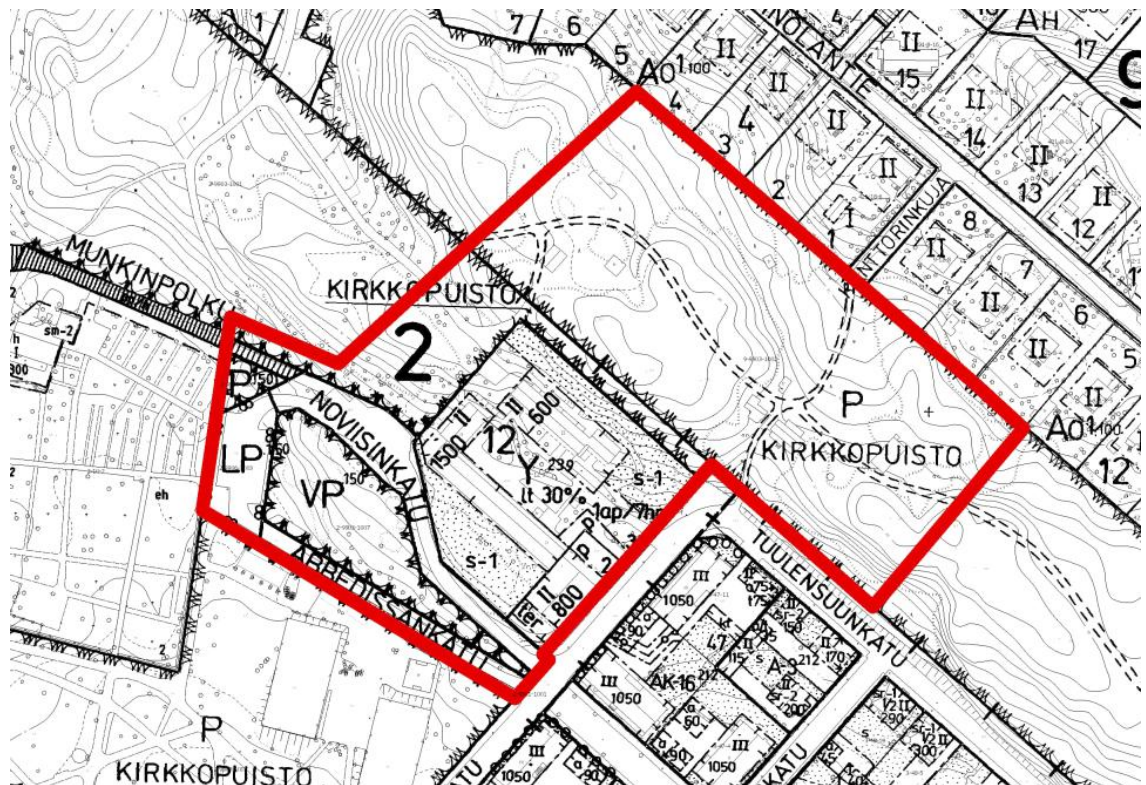


Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella (tarkastelualue katkoviivalla). Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemakaava

Vuonna 1995 vahvistuneessa Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa (Ak-239), korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m² ja sallittu kerrosluku tonteilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa 30 % toimisto- ja liiketiloja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja lounaisosalla luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat /s, jotka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueisiin (P) sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviisinkatu.

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat Ak-83 (18.8.1976), Ak-150 (29.4.1985) ja Ak-239 (1995). Osittain suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevat asemakaavat Ak-51 (31.7.1979), Ak-100 (19.10.1978).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Muut ohjaavat suunnitelmat

- Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta. Rakennemallisuunnitelma ei ulotu Maarianrinteen kaava-alueelle.
- Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 2030, Naantalin kaupunki, WSP Finland Oy.

Pohjakartta

3.12.2024 päivätty pohjakartta on N2000-korkeusjärjestelmässä ja se täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. Mahdolliset alueella tapahtuvat muutokset päivitetään pohjakartalle kaavatyön aikana.

Rasitteet

Alueelle ei ole osoitettu rasitteita.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräykset

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

Selvitykset

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

Aluetta koskevia taustaselvityksiä:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset (KV hyv. 2017)
- Naantalin kylpylälaitoksen vaiheita (Naantalin kaupunki 6/2024)
- Vanhankaupungin ja Huvilakaupungin kerroksellisuus (Naantalin kaupunki 10/2024)

Asemakaavatyön aikana laadittavat selvitykset:

- Luontoarvojen perusselvitys (Jynx Oy / kesä 2023)
- Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus / syksy 2023)
- Rakennushistoriallinen inventointi (HMV-arkkitehdit / syksy 2023)
- Puistopuutarkastelu (Naantalin kaupungin kaupunginpuutarhuri / talvi 2024)
- Maisemaselvitys (Naantalin kaupunki/ Kaavoitus / syksy 2024)
- Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Saatsi Arkkitehdit / syksy 2024)
- Liikenneselvitys, Naantalin Maariankadun yleissuunnittelu, liikenteelliset tarkastelut. (Sitowise / kesä 2024)
- Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvitys (WSP Finland Oy / talvi 2025)

Luonnosvaiheen tarkastelut:

- Hankesuunnitelma Boutique Spa-Hotel Kestimaaria (Sarc+Sigge Arkkitehdit 2024) (Luonnosvaiheen Liite 13)
- Havainnekuva ja teemakartta Liikenne, Luontoarvot ja viherympäristö, Kulttuuriympäristö RKY/VARK (Luonnosvaiheen Liite 14)
- Havainnekuvat: Maarianrinteen maisema- ja kaupunkikuvatarkasteluja (Naantalin kaupunki / Kaavoitus 2024) (Luonnosvaiheen Liite 15)
- Liitteet 13, 14 ja 15 on siirretty kaavamuutoksen tausta-aineistoon.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Naantalin kaupunki käynnisti syksyllä 2022 neuvottelut Kurland GmbH:n kanssa Naantalin Vanhakaupungin tuntumassa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2–4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Yhteistyön tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan boutiquespa ja hotelli tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin. Spa-Hotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026 ja 2027.

Kehittämisen edellytyksenä on tontilla sijaitsevan Oy Marianrinteen nykyisten asukkaiden korvaavan asumisen järjestäminen ja kohteeseen osittain kohdistuvan maanvuokrasopimuksen mahdollinen ennen aikainen päättäminen. Marianrinteen nykyisille asukkaille on rakenteilla yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohde Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista. Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan spa-hotellirakennuksen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset vaikutukset sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen alueella. Näistä laaditaan tarvittavat selvitykset.

Asemakaava on nk. hankekaava. Kaavan valmisteluvaihetta on edeltänyt hankkeen toimijan arkkitehtitoimistolla teettämä luonnostasoinen spahotellin rakennussuunnitelma, joka on ollut kaavahankkeen lähtökohtana.

Kaavan valmisteluvaiheessa luonnostasoisia spahotellisuunnitelmia on hankkeen toimijan puolelta oleellisesti muutettu. Hankkeen koko on kasvanut. Ehdotusvaiheessa hankkeen toimijalla on ollut tarve muuttaa suunnitelmia. Suunnitelmia on jatkokehitetty vaihtoehtotarkasteluin.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus teki päätöksen Maarianrinteen asemakaavamuutostyön käynnistämisestä 15.5.2023. Kuulutus vireilletulosta julkaistiin kaupungin viestintäkanavissa 31.5.2023 ja Rannikkoseutu-lehdessä 9.6.2023.

3.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus 15.5.2023 § 146

- Päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Kuulutus vireilletulosta 9.6.2023 (RS).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023.

Tekninen lautakunta 24.10.2023 § 122

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi.

1. yleisötilaisuus 31.1.2024.

- Tilaisuuden jatkona kaava-aluetta koskeva paikkakysely ja kommentointimahdollisuus asukkaille 31.1.-19.2.2024

Viranomaisten työneuvottelu 21.8.2024

Tekninen lautakunta 18.12.2024

- Päättös valmisteluaineiston asettamisesta nähtäville MRA 30 § mukaisesti

Valmisteluaineisto nähtävillä 10.1. – 10.2.2025

2. yleisötilaisuus 29.1.2025

Tekninen lautakunta 18.6.2025

- Tekninen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Maarianrinteen asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (AKL 65 §)

Kaupunginhallitus 23.6.2025

- päätös asettaa Maarianrinteen asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtäville (AKL 65 §)

Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä 2.7. – 29.8.2025

3. yleisötilaisuus 7.8.2025

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 18.11.2025

Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 2025)

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 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 (MRL 62§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Alueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia

- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj ja DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

3.4.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.5.2023 § 146 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Kaavatyön tarkoituksena on selvittää Naantalin Vanhassakau-pungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin ke-hittämismahdollisuuksia.

Kuulutus Maarianrinteen akm:n vireilletulosta julkaistiin 9.6.2023.

3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hankkeesta järjestettiin 1. yleisötilaisuus 31.1.2024. Tilaisuudessa esiteltiin 13.2.2023 julkisuudessa olleen hankkeen viitesuunnitelmat. Välittömästi yleisötilaisuuden jäl-keen 31.1. – 19.2.2024 järjestettiin asukkaille kaava-alueesta paikkakysely ja kom-mentointimahdollisuus. Paikkakyselyyn oli mahdollista jättää kommentteja yleisöti-laisuudessa sekä Kestimaarian yläaulassa sijainneelle karttatulosteelle. Kyselyyn saa-tiin 64 kommenttia, joista suurin osa oli paikkaan osoitettuja. Eniten huolta aiheutti-vat luonnon ja maiseman säilyminen sekä Kestimaarian salin poistuminen ja korvaa-van tilan löytymisen epävarmuus. Yleisötilaisuudessa esitettyä Spa-Hotellin konsepti-suunnitelmaa kommentoitiin myös runsaasti.

2. yleisötilaisuus pidettiin asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävil-läoloon liittyen 29.1.2025.

3.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on järjestetty kolme viranomaisneuvottelua. Aloituse neuvottelu, työ-neuvottelu sekä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Neuvotteluiden keskeinen sisältö on koskenut kirkon lähiympäristön huomioimista ratkaisussa sekä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Kom-mentit ovat koskeneet valtakunnallisesti arvokkaan alueen ja sijainnin keskeistä mer-kitystä kaavatyössä, rakentamisen määrää ja mittakaavaa sekä maisemaan ja maas-toon sovittamista sekä kirkon dominanttiaseman vaarantumisen välttämistä.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Naantalin kaupungin tavoitteena on Vanhakaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Asemakaavamuutoksen katsotaan edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Spa-Hotellihankkeen toimijan tavoitteet

Kaavamuutoksen käynnistämistilanteessa hankkeen toimijan tavoitteena oli Boutique SpaHotelli, jonka laajuus on 6000 k-m² ja 60 huonetta + 6 huoneistoa. Kyseessä on hankekaava. Toimija oli laadittanut arkkitehtitoimistolla syksyllä 2022 spa-hotellista luonnostasoiset rakennussuunnitelmat. Hotellirakennus oli kolmikerroksinen. Hankkeen mukaisen suunnitelman toteutuminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavasta johdetaan tavoitteita: Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennustalvaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä maiseman arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä. Kirkon dominanttiaseman tulee säilyä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Naantalin kylpylähistorialla on pitkä historia 1700-luvun puolivälistä alkaen. Hanke on osa kylpylähistorian jatkumoa.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen, säilyttämisen tai näiden yhdistelmän.

3.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteiden tarkentuminen

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet eivät ole muuttuneet prosessin aikana

Spa-Hotellihankkeen toimijan tavoitteet

Spa-hotellihankkeen toimijan tavoitteet ja rakennussuunnitelmat ovat muuttuneet talven 2024 aikana. Alkuperäinen tavoite 6000 k-m² ja 60 huonetta + 6 huoneistoa on kasvanut valmisteluvaiheessa siten, että rakennuksen laajuus on 7680 k-m² ja huone- ja huoneistomäärä on 134 + 8. Rakennusta on korotettu kerroksella nelikerroksiseksi. Maariankadun varren osa on edelleen kolmikerroksinen. Maanalaisia pysäköintitasoja on suunnitelmassa kaksi. Spa-hotellirakennuksen koon kasvattaminen on ollut hankkeen toimijan mukaan välttämätöntä, jotta hotelliliiketoiminta olisi kannattavaa. Alkuperäinen tontinkäytön kokonaisratkaisu on hankkeen toimijan suunnittelijan laatimissa rakennussuunnitelmissa pysynyt ennallaan.

Osallisten tavoitteet

Hankkeen kokoa, kerroslukua ja korkeutta tulee pienentää.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Ohjata uudisrakentamista alueen erityisolosuhteisiin sopivaksi yleiskaavan mukaisesti.

Muut tavoitteet

Uudisrakennuksen käyttötarkoituksen ja saavutettavuuden tulee palvella kaikkien kaupunkilaisten ja käyttäjien tarpeita ja tukea keskusta-alueen toimintojen monipuolisuutta.

3.6 Asemakaavaluonnos

3.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu yksi kaavaluonnos, joka perustuu hankkeen toimijan arkkitehti-toimistolla laadituttamaan luonnostasoiseen rakennussuunnitelmaan. Suunnitelma määrittelee mm. hankkeen laajuuden ja arkkitehtonisia tavoitteita.

3.6.2 Asemakaavaratkaisu luonnosvaiheessa

Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuu KL-korttelialuetta, joka on tarkoitettu kylpylä- ja hotellirakentamiseen, VP –puistoaluetta sekä yleisen pysäköinnin aluetta LP ja katualuetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa III-IV kerroksisen uudisrakennuksen sekä maanalaisten tilojen rakentamisen. Osa kerrosalasta varataan kylpylätoimintoihin ja sitä tarkoitusta palveleviin tiloihin. Kortteliin ei saa sijoittaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Puistoalueilla VP/s turvataan uhanalaisten luontotyyppien säilyminen.

Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

Liikenne- ja katualueet

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyörävyälyksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissan- katu muuttuu päätyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi.

Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviisinkadun yleiset paikat poistuvat ja LP-alue laajenee jonkin verran.

Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuollon kapasiteetti tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Kaava-alue sijoittuu kallioselänteen reunaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa maanalaisten tilojen rakentamisen, mikä edellyttää korttelialueen louhintaa.

Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitsee rakennuksia, joita koskee yleiskaavan VP/s -merkinä (alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään). Inventoinnissa Kesti-Maarian ja Mäkelän torpan rakennukset on arvioitu paikallisesti merkittäviksi. Mäkelän torpan rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Kesti-Maarian rakennuksessa on arkkitehtonisia, modernin arkkitehtuurin arvoja. Kaavaratkaisu ei esitä rakennusta suojeltavaksi, mutta mahdollistaa sen säilymisen.

3.7 Asemakaava – luonnoksesta ehdotukseksi

3.7.1 Palautteet asemakaavaluonnoksesta ja ehdotusvaiheen jatkosuunnittelu

Viranomaispalaute

Viranomaisten antamassa palautteessa korostui hotellirakennuksen liian suuri koko ja liiallinen korkeus suhteessa rakennuspaikan ympäristöön. Sekä ELY että Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo edellyttivät hotellin madaltamista, ELY-keskus yhdellä kerroksella. Ympäristöään korkeampaa rakentamista tulee välttää. Lisärakentamista tontille tulisi ELY:n mukaan osoittaa vain maltillisesti ja tarkoin harkiten.

Palautteessa toivottiin tutkittavan myös vaihtoehtoisia hotellirakennuksen massoitelu- ja sijoitteluratkaisuja tontilla. Madaltamalla rakennusmassaa Kirkkopuiston suuntaan saataisiin rakennus istumaan vähemmän häiritsevästi ympäristöönsä. Kaavaluonnoksen katsottiin myös ohjaavan riittämättömästi hotellirakennuksen hahmoa, muotokieltä, kattomuotoa, värytystä ja materiaaleja. Museo korosti maisemavaikutusten hillitsemistä myös olemassa olevaa puustoa säilyttämällä.

Muiden osallisten palaute

Useissa mielipiteissä (6) tuotiin esille rakennuksen liian suuri koko ja massiivisuus. Tontin sijainnin ylärinteessä nähtiin vielä korostavan hotellin korkeutta suhteessa ympäristöönsä. Maarianrinteen tonttia pidettiin liian pienenä suurelle hotellihankkeelle. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ja kerrosalan määrää tulisi vielä tutkia, todettiin palautteissa.

Myöskään hotellirakennuksen muotokieltä korkeine päätyineen ei pidetty hyvänä parina kirkolle. Palautteissa muistutettiin, että suuret pimeään aikaan valaistuna loistavat lasipinnat muuttaisivat kirkkopuiston ja hautausmaan ympäristön valaistusolosuhteita kielteisellä tavalla.

Noviisinkadun[-polun] varteen Spa-Hotellin luonnossuunnitelmassa esitettyjä altaita, terasseja ja saunaa pidettiin yleisesti miljööseen sopimattomina hautausmaan läheisyyden ja Kirkkopuiston tunnelman takia.

Luontokohteiden kuten kallioiden säilyminen sekä vanhan arvokkaan puuston huomiointi ja säästäminen tontilla nähtiin useissa palautteissa ja kommenteissa tärkeäksi.

Palautteissa on esitetty vaatimuksia ja kyselyjä elinkeinovaikutuksista, tontin ja koko hankkeen avoimesta kilpailuttamisesta tai mahdollisesta arkkitehtuurikilpailusta hyvän ja kestävä ratkaisun löytämiseksi. Myös tontin osoittamista muuhun käyttöön kuin hotelliksi on tuotu esille.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusyhteenvedossa. (Liite 16a)

Jatkosuunnittelu

Korttelin ja tontin kerrosalaa on ehdotusvaiheessa pienennetty. Kaavaehdotuksessa korttelin kerrosala on 7 500 k-m².

Korttelia (KL-11) ja tonttia on laajennettu 2,5 m voimassa olevan asemakaavan puistoalueelle luoteen puoleisella sivulla rakennussuunnitelman ulottuvuuden edellyttämällä tavalla. Alue tarvitaan louhintaan ja tontin reunan maisemointiin. Niin ikään kaavassa osoitettua rakennusala on laajennettu koillissivulla yleiskaavan C-alueella kalliolle 1 m päähän tontin rajasta. Koillisessa on voimassa olevassa asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettävää alue (s-1), joka on kalliorinnettä sekä vanhaa puustoa. Kaavaehdotuksen kaavaratkaisu sallii koillissivun kallioiden louhimisen, vanhojen puiden poistamisen ja alueen rakentamisen.

Ehdotusvaiheen kavasuunnittelussa tontin suurinta sallittua kerroslukua on vähennetty yhdellä kerroksella luonnosvaiheen neljäkerroksisissa osissa.

Asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen maksimiharjakorkeutta on laskettu 2,3 m (+31,0 → +28,7). Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on tontin kolmella sivulla laskettu 2,5 m (+24,6 → +22,1). Maariankadun puolella vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on nostettu 0,8 m (+21,3 → +22,1).

Kerrosluvun pienentämisen vuoksi rakennussuunnitelman massoittelu- ja sijoitteluratkaisuina on tutkittu spa-hotelliin yhtä hotellihuonesiipeä lisää pihan poikki sijoittuen tai sisääntulopihan koillissivulle rinteeseen suuntaisesti sijoittuen. Kaavaehdotukseen merkitty rakennusala mahdollistaa molemmat vaihtoehdot. Muilta osin suunnittelijan esittämän hotellirakennuksen muoto ja yleisratkaisu ovat kaavaluonnosvaiheen rakennussuunnitelman mukaisia.

Kaavaehdotuksessa asemakaavan määräyksiä on lisätty ja tarkennettu. Määräyksiä on annettu mm. julkisivujen enimmäiskorkeuksista, julkisivun osien enimmäispituudesta, kattomuodosta, julkisivu- ja kattomateriaalista ja -väristä sekä ikkunapinoista.

Kaavaluonnoksessa osittain nykyisen Noviisinkadun päälle ja osittain puistoon sijoitetut ulkoaltaiden, terassin sekä erillisen saunarakennuksen alat on poistettu kaavaehdotuksessa. Ulkoaltaiden ja terassien tulee kaavaehdotuksessa sijaita osoitetulla tontin rakennusallalla.

Asemakaavaratkaisun lähtökohta on spa-hotellirakennuksen toteuttaminen lähitulevaisuudessa. KL-11 korttelin merkintää on täydennetty kuitenkin niin, että se voisi mahdollistaa myös muunlaiset vanhan Naantalinnan ja keskustan ympärivuotista elinvoimaa tukevat rakennushankkeet ja liiketoimintakonseptit.

Kaava-alueella olevien puistoalueiden (VP) merkintää on tarkennettu. Puistoaluetta on laajennettu Noviisipolun ja Maariankadun kulmassa.

Muutokset kaava-aineistoon

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen on päivitetty ja täydennetty 16.06.2025 päivitetyksi asemakaavamuutosehdotukseksi.

Asemakaavaluonnoksesta laaditut havainnekuvat ja -tarkastelut (luonnosvaiheen selostuksen liitteet 13, 14 ja 15) eivät ole laaditun kaavamuutosehdotuksen mukaisia, joten ne on siirretty taustamateriaaliksi.

3.8 Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen

3.8.1 Palaute asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta saatiin julkisen nähtävilläolon aikana 2.7. – 29.8.2025 yhteensä yhdeksän (9) lausuntoa ja seitsemän (7) muistutusta.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa (Liite 16b).

3.8.2 Asemakaavaehdotuksen jatkokäsittely

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamuutosehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten, viranomaisneuvottelun sekä lisätarkasteluiden perusteella päivitetty seuraavasti:

- Asemakaavan ulkoaltaiden sijoittelua ja näkyvyyttä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu ja lisätty koskemaan myös terasseja.
- Asemakaavaan on lisätty kaavamääräys, jolla rajoitetaan ja ohjataan muurien ja sokkeleiden toteuttamista.
- Asemakaavan ma/p -kaavamääräystä on täydennetty vaatimuksella pihakannen kestävydestä pelastus- ja nostoajoneuvoille.
- Asemakaavan suojeltavia rakennuksia koskevaa sr/j -kaavamääräystä on täydennetty kiellolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta.
- Asemakaavan luo-7 -määräystä on tarkennettu siten, että kalliokedon lisäksi kysymys on myös karusta pienruohokedosta.
- KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty siten, että kaavamerkintään on lisätty puustoa koskeva /s-9 -määräys.
- Asemakaavaan on lisätty purkumateriaalien kierrätystä koskeva kaavamääräys.
- Asemakaavakartalla asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maariankandun puolella on lyhennetty noin 5 metriä (maalainen osa jatkuu 5 m siirrettyä rakennusala pidemmälle).
- Asemakaavakartalle on lisätty /s9-merkintä.
- Asemakaavakartalla LP-alueen rajausta on laajennettu pohjoiseen, jotta alueelle saadaan mahtumaan autojen kääntöpaikka.
- Asemakaavakartan nimiötä on täydennetty (käsittelypäivämäärät ja tieto kaavan laatijasta).

Asemakaavakarttaan ja asemakaavamääräyksiin tehtyjen muutosten lisäksi asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoon on lisätty kaukomaisema-, perspektiivi- ja alueleikkauskuvia, joissa on hyödynnetty ajantasaista pistepilvimateriaalia.

Päivitettyjen kaavakartan ja kaavaselostuksen päiväys on 13.11.2025.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,25 hehtaaria.

Kyseessä on hankekaava ja kylpylähotellista on laadittu konseptisuunnitelma, jossa esitetään hankkeen laajuustavoitteet (liite 13).

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutoksen kohteena olevaan kortteliin 12 on osoitettu rakennusoikeutta 2 900 k-m². Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on 7500 + 30 k-m².

Tarkempi mitoitus on esitetty liitteessä 1.

4.1.2 Palvelut

Kaavaehdotus mahdollistaa kylpylä-, kokous-, ravintola-, opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätilojen ja palveluiden rakentamisen KL-11 kortteliin.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.2.1 Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaavamuutosehdotus on pääsääntöisesti Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen. Poikkeuksia ovat:

- KL-11 korttelin luoteisreuna on kaavaehdotuksessa 2,5 m osayleiskaavaan merkityn VP/s alueen puolella.
- KL-11 korttelin rakennusala on pieneltä osin pohjoiskulmassa osayleiskaavaan merkityllä luo-2/24 (kalliometsä) alueella. Kaavaehdotus mahdollistaa kallion louhimisen ja rakentamisen.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuu KL-korttelialuetta, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja. Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja, VP –puistoaluetta sekä yleisen pysäköinnin aluetta LP ja ka-tualuetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa I-III kerroksisen uudisrakennuksen sekä kahden maanalaisen kerroksen rakentamisen. Jos rakennetaan kylpylähotelli, niin osa kerrosalasta on varattava kylpylätoimintoihin ja sitä tarkoitusta palveleviin tiloihin. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista eikä pitkäaikaiseen käyttöön osoitettua loma-asumista.

4.3.2 Virkistysalueet

Kaava-alueelle sijoittuu puistoalueita VP-2, jolla turvataan uhanalaisten luontotyyppien sekä maisemallisten arvojen säilyminen.

4.3.3 Liikenne- ja katualueet

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyöräytläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu kaksisuuntaiseksi päättyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi.

Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviisinkadun yleiset paikat (17 kpl) poistuvat ja LP-alue laajenee jonkin verran.

Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä. Tontille tulee sijoittaa 20 julkiseen pysäköintiin osoitettua autopaikkaa.

4.4 Kaavan vaikutukset

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:

4.4.1 vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin

Kaava edistää yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Kaava mahdollistaa majoituspalveluiden kapasiteetin huomattavan kasvun keskustassa. KL-korttelin keskeinen sijainti lähellä Vanhankaupungin rannan ravintolapalveluita saattaa tukea alueen elinvoimaisuutta ympäri vuoden. Kaava mahdollistaa myös ravintolapalveluiden rakentamisen, mikä voi lisätä Vanhankaupungin rannan ravintolapalveluiden tarjoajien kilpailua. Kaavan mahdollistamien muiden palveluiden tilojen rakentaminen voi lisätä keskustan asukkaiden palveluiden määrää, mikäli ne ovat yleisesti käytettävissä. Kaupunkilaisen liikuntakäytössä oleva Kestimaarian sali mahdollisesti poistuu ja vähentää keskustan liikuntapalveluun tarkoitettuja tiloja. Keskustan läheisyyteen Kalevanniemen kampukselle rakennetaan liikuntahallia, joka valmistuu vuonna 2026.

4.4.2 vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutosalue tukeutuu keskustan kokoojakatuverkostoon. Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyöräväyläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Noviisinkadulta ei sallita moottoriajoneuvoliittymää KL-tontille. Noviisinkadun varren yleiset pysäköintipaikat (17 kpl) poistuvat ja Abbedissankadun LP-alue laajenee jonkin verran. Abbedissankatu muuttuu kaksisuuntaiseksi päättyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi.

Ajoyhteys spa-hotellin tontille säilyy Maariankadulta. Kaavan lähtökohtana olevan hankkeen toimijan arkkitehdin spa-hotellin rakennussuunnitelman mukaan uusi liittymän sijainti siirtyy nykyiseen olemassa olevaan verrattuna 10-11 m koilliseen. Huoltoajo kellariin sallitaan Maariankadulta.

Spa-hotellin aiheuttamasta lisääntyvästä liikenteestä Maariankadulla ja keskustan kaduilla on tehty konsulttiyhtiö Sitowisen toimesta liikennemäärälaskentaa, liikennemääräennusteet ja näihin perustuvat simuloinnit. Kylpylä- hotellihankkeen keskimääräisen liikennetuotoksen on arvioitu olevan n. 200 henkilöautokäyntiä / vrk (saapuva tai poistuva), mikä tarkoittaa molemmat suunnat huomioituina yht. n. 400 ajon/vrk. Liikennetuotos on suurimmillaan viikonloppuisin ja kesäaikaan, lisäksi muut sesongit ja loma-ajat vaikuttavat olennaisesti kävijämäärään. Henkilöajoneuvojen kulkumuoto-osuuden on arvioitu olevan 67 %. Selvityksen mukaan alueen liikennemäärät pysyvät vielä kesän huippusesongin aikanakin maltillisella tasolla eikä risteyksissä esiinny ruuhkautumista. Viiveet katujen risteyksissä johtuvat pääasiassa suojateiden jalankulkijamäärästä.

Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti, kaavaehdotus mahdollistaa kortteliin kahden maanalaisen kerroksen rakentamisen pysäköintiä ja huoltoa varten.

4.4.3 vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen

Alueellinen elinvoima saattaa kasvaa Naantalin keskustassa. Kaavan mahdollistama spa-hotelli tai muu matkailua tukeva hanke lisää ympärivuotista palvelutarjontaa Naantalissa ja tätä kautta muiden kaupallisten palveluiden kysyntää.

Kaavamuutoksen mahdollistamat hankkeet voivat kasvattaa kansainväliselle kohderyhmälle suunnattua tarjontaa ja luoda edellytyksiä kansainvälisen Naantaliin suuntautuvan matkailun kehittämiseen.

Uusi majoituskohde voi kasvattaa matkailijoiden viipymää paikkakunnalla. Matkailijoiden viipymän piteneminen sesonkiajan ulkopuolelle edellyttää elämystarjonnan kasvua ja ulottamista kesäajan ulkopuolelle ja saavutettavuuden kehittämistä erilaisia kulkuyhteyksiä ja -muotoja ajatellen.

Keskustassa hotellien ja muiden majoitusliikkeiden huoneiden määrä noin kolminkertaistuu nykyisestä, jos kaavan mahdollistama ja hankkeen toimijan suunnittelema spa-hotelli rakennetaan. Sesongin ulkopuolella majoituskapasiteettiin saattaa tulla ylitarjontaa. Majoitustoiminnan kilpailu kaupungissa kuitenkin lisääntyy ja kysyntä jakautuu uusien ja vanhojen majoituskohteiden välillä.

Kaavaehdotuksen mahdollistamalla spa-hotellihankkeella on keskeinen sijainti Naantalin matkailun näkökulmasta. Vanhakaupunki ranta-alueineen on kävelyetäisyydellä.

Naantalin Vanhankaupungin ja rannan vahvuus ja tärkeä vetovoimatekijä on historiallinen miljöö ja idylli, pieni mittakaava, puistot ja luonnonläheisyys. Kaavan mahdollistama mittakaavaltaan ympäröivää miljöön rakennuskantaa selvästi suurempi rakennus, aivan arvokkaan historiallisen kirkkopuiston laidassa, saattaa vaarantaa tai heikentää tätä vetovoimatekijää. Kaavaehdotuksen laadinnassa on asemakaavamääräyksiä kiinnitetty huomiota siihen, että asemakaavan mukaan rakennettaessa rakennus mahdollisimman vähän vaarantaa tai heikentää arvokasta ja historiallista Kirkkopuistoa vetovoimatekijänä tai kirkon dominanttiasemaa.

4.4.4 Vaikutus Naantalin kaupungin talouteen

Kaavaehdotuksen mukainen maankäytön muutoshanke aiheuttaa kaupungille arviolta vajaan kolmen miljoonan euron menot ja runsaan kolmen miljoonan euron tulot nettovaikutuksen ollessa laskennallisesti positiivinen. Menot koostuvat Oy Marianrinteen käytöstä poistuvien rakennusten lunastamisesta, rakennusten purkukuluista, Oy Marianrinteen nykyisille asukkaille maksettavasta vuokratkompensaatiosta Naantalin Vuokratalojen uudiskerrostalossa sekä kunnallistekniikan ml. katujen toteuttamisen kustannuksista. Kaupungille voi lisäksi tulla kustannuksia hankkeen edellyttämistä pysäköintijärjestelyistä, joihin liittyen maanalaisten pysäköintitilojen toteutuksen ratkaisu ja kustannusten lopullinen jako tulevat vielä tarkentumaan. Kaavaehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun tuoma arvonlisäys, huomioiden vähentävänä tekijänä alueen arvo nykyisessä käytössä, on kaavatalouden merkittävin positiivinen erä, minkä lisäksi Oy Marianrinteen purkamisen myötä kaupungille yhtiön osaomistajana tuloutuu jonkin verran varoja. NVT:lle Naantalin keskustakortteleista luovutettu asuin- ja liikerakennustontti on vuokrattu, ja myös kaavamuutoksen mukainen tuleva kylpylä- ja hotellitoimintojen tontti on tarkoitus vuokrata. Maanvuokrauksesta johtuen hankkeen menot toteutuvat etupainotteisemmin kuin tulot, jotka jakautuvat pidemmän ajan yli. Tässä esitetty taloudellisten vaikutusten arviointi ei huomioi hankkeen välillisiä elinvoima- ym. vaikutuksia, kuten vaikutuksia Vanhakaupunginrannan palveluiden kehittymiseen, työllisyysvaikutuksia taikka vaikutuksia kaupungin saamiin kiinteistövero- ja yhteisöverotuloihin.

4.4.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Valmisteluvaiheessa on laadittu selvitys, jossa vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön on selvitetty viitesuunnitelman (24.6.2024) pohjalta.

Historialliseen kirkkoympäristöön ja kirkon maisemalliseen dominanttiasemaan sekä kirkkopuistomiljööseen vaikuttavia tekijöitä ovat uudisrakennuksen koko, korkeus, muotokieli, asemointi suhteessa maaston muotoihin, materiaalivalinnat, värit ja valaistustapa. Uudisrakennus jatkaa suuntaukseltaan Huvilakaupungin ruutukaavaista rakennetta liittyen korttelirakenteellisesti Huvilakaupungin rakennettuun ympäristöön. Kokonsa ja korkeutensa puolesta viitesuunnitelmassa esitetty hotellirakennus poikkeaa lähiympäristön rakennuskannasta. Uudisrakennus muuttaa kirkon ja

rakennetun ympäristön suhdetta ja korkealla sijaitseva rakennuspaikka nostaa rakennuksen ympäröivää Huvilakaupunkia korkeammalle. Rannan, huvilakaupungin ja Vanhakaupungin rakennusten mittakaava asettaa reunaehdoja uudisrakennuksen maisemaan sovittamiseen.

Kaavaehdotuksen laadinnassa on asemakaavamääräyksiin kiinnitetty huomiota siihen, että asemakaavan mukaan rakennettaessa rakennus mahdollisimman vähän vaarantaa tai heikentää arvokasta ja historiallista Kirkkopuistoa vetovoimatekijänä tai kirkon dominanttiasemaa.

Vaikutus kaava-alueen olemassa olevaan rakennuskantaan

Kaavan lähtökohtana olevan spa-hotellin rakennussuunnitelman toteuttaminen edellyttää nykyisten 1970-lukua edustavien rakennusten purkamista. Kaava mahdollistaa kuitenkin myös nykyisten rakennusten säilyttämisen osana uudisrakentamista. Puistoalueella Kanttorinkuja 1:ssä sijaitsevat entiset Mäkilän torpan asuinrakennukset on kaavassa osoitettu suojeltaviksi ja niihin voi sijoittaa vai julkista toimintaa. Väinöläntie 1:n rakennukset ovat suurelta osin korjauskelvottomia tai tuhoutuneet ilkvallan seurauksena syksyllä 2023 tehdyn inventoinnin jälkeen eikä niitä ole osoitettu suojeltaviksi.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kirkko hautausmaineen ja lähiympäristön rakenteineen edustaa kaupungille hyvin merkityksellistä kulttuuriympäristöä, onhan kaupunki perustettu alun perin luostarikirkon yhteyteen ja sitä varten. Historia on hyvin luettavissa, kirkko on säilyttänyt kaupunkirakenteessa, maisemassa ja maiseman silhuetissa maisemallisen kiintopiste-asemansa. Muu kaupunkirakenne alistuu selkeästi suhteessa kirkon maisemallisesti hallitsevaan asemaan, vaikka ympäristössä on kookkaitakin rakennuksia (mm. Kaivuhuone pohjanaltaan 945 m²). Kirkko on mahdollista edelleen hahmottaa asutuksen lähtökohdaksi, kulttuuriympäristön ymmärrettävyys on säilynyt.

Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen suhdetta historialliseen kaupunkirakenteeseen tarkasteltaessa korostuvat uudisrakentamisen mittakaava, korkeus ja muodostuva silhuetti. Kaavamääräyksillä on rajoitettu uudisrakentamisen räystäiden ja katon enimmäiskorkeus siten, että räystäskorko +22,1 noudattelee suurin piirtein vastapäisen Maariankadun ja Tuulensuunkadun kulmauksessa olevan kerrostalon kattokorkeutta (+22,5). Uudisrakentamisen katon enimmäiskorkeus on rajoitettu tasoon +28,7. Kerroslukuna on III.

Näillä määräyksiin Huvilakaupungin silhuetin yläpuolelle nousevat ainoastaan uudisrakennuksen vinot kattopinnat, jolloin uudisrakentaminen mukautuu korkeudeltaan kaupunkirakenteen silhuettiin, eikä muodosta kirkon kanssa maisemallisesti kilpailevaa asetelmaa, mikä on kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta kestävä. Kaavassa ei kuitenkaan ole rajoitettu räystäslinjan yläpuolelle mahdollisesti nousevia päätyjä, päätykolmioita ja julkisivunostoja.

Mittakaavaa tarkasteltaessa rakennusoikeus korttelissa 12 kasvaa 4 600 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kortteliin on mahdollista rakentaa laajuudeltaan Huvilakaupungin ja Vanhankaupungin ympäristön rakeisuudesta poikkeavaa rakentamista.-Kaavamääräyksiä on annettu koskien uudisrakentamisen massoittelua, sovittamista pienipiirteiseen miljööseen, julkisivun enimmäispituutta sekä jäsennöintiä ja aukotusta. Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen sovittamista rakentamistavaltaan historialliseen kaupunkimiljööseen. Kaavaehdotuksessa sallitun kerrosalan massoittelu ja sovittaminen paikkaan asettaa erityisiä vaatimuksia jatkosuunnittelulle.

Kirkon maisemallisen aseman turvaamisen näkökulmassa painottuu lisäksi uudisrakentamisen muotokieli. Kaavamääräyksissä edellytetään selkeää poikkeamista kirkon kattomuodosta ja lisäksi on rajoitettu kattokulma 45 asteeseen (kirkon katto 52 astetta), lisäksi on kielletty kirkon dominanttiaseman heikentäminen uudisrakentamisen arkkitehtonisella muodonannolla.

Kulttuurihistorian jatkuvuus:

Kaupungin perustamisesta lähtien keskusta-asutukseen on kuulunut majoituksen tarjoaminen ensin luostarissa kävijöille ja myöhemmin kylpyläaikana 1860-luvulta aina 1960-luvulle kylpylävieraille ("kesähuoneet"). Ydinkeskustan nykyinen majoitustoiminnan pienimuotoisuus edustaa tätä Vanhankaupungin ja Huvilakaupungin kulttuurihistoriallisen erityispiirteen jatkumoa, toiminnallista integriteettiä. Asumiseen yhdistetty elinkeino on myös kannustanut pitämään vanhoja rakennuksia kunnossa (vrt. Vanhakaupunki sai nykyisen muotonsa juuri kylpylätoiminnan aikana). Uuden spa-hotellin myötä keskustan elinvoima voi vahvistua matkailijoiden viipyessä kauemmin paikkakunnalla, mutta toisaalta kysyntä voi jakautua vanhojen ja uusien majoituskohteiden välillä. Pienimuotoisen majoitustoiminnan hiipuminen heikentäisi kulttuuriympäristön toiminnallista eheyttä.

4.4.6 Vaikutukset elinympäristöön, ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen

KL-korttelialueen olemassa olevaa korkeampi rakentaminen voi heikentää Maariankadulla naapurikorttelin asukkaiden asuntojen näkymiä ja viihtyisyyttä. KL-korttelialueelta hautausmaan suuntaan kantautuva mahdollinen melu voidaan kokea häiritsevänä.

Spa-hotellin toiminta vilkastuttaa keskustaa ja lähiympäristöä, kävijöitä on arvioitu olevan 7 kävijää / 100 k-m² / vrk.

Matkailijoiden määrän kasvu ja sesonkiajan mahdollinen ruuhkaisuus keskustassa voivat heikentää asukkaiden suhtautumista matkailuun.

Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen Tuulensuunkadulla ja Maariankadulla (kasvun on arvioitu olevan keskimäärin n. 400 ajon/vrk) lisää liikenteen aiheuttamaa melua em. katujen lähiympäristössä. Matalat ajonopeudet hillitsevät melutason nousua.

4.4.7 vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus: Kartoitetut kallioketoalueet Noviisinpolut molemmiin puolin säilytetään, ne sijoittuvat puistoalueille (VP-2). Korttelin 12 luoteis-sivulla korttelin raja siirtyy uudessa kaavassa 2,5 m metsän suuntaan. Korttelialueella voimassa olevan kaavan koillisreunan s-1 alue poistuu ja muuttuu kaavaehdotuksessa tontin rakennusalueeksi tai istutettavaksi alueeksi. Korttelialueella olemassa oleva vanha mänty- ja lehtipuusto sekä herkkää kallioluontoa häviää, jos rakennuksen ja pihan alle toteutetaan kaavan mahdollistama maanalainen pysäköintiratkaisu.

Luontoselvityksen laadinnan yhteydessä Maariankatu 2 ja 4 pihapiirissä tavattiin kaksi pohjanlepakkoa, heti reuna-alueilla muutama lisää. Lajin ei nähty tulevan aurin-gonlaskun aikaan rakennuksista.

Kaavaehdotuksessa on annettu lintuystävällistä rakentamistapaa ohjaavia määräyk-siä.

4.4.8 vaikutukset ilmastoon

Maaperän louhinta, rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen ovat ilmasto-vaikutuksiltaan negatiivisia. Vaikutuksia voidaan lieventää mm. purettavien materiaa-lien ja louhitun kalliomurskeen kierrättämisellä ja rakentamisessa käytettävillä raken-nusmateriaaleilla sekä rakennuksen käytön aikaisilla energiaratkaisuilla. Vanhan puuston häviäminen KL-korttelialueelta pienentää alueen hiilinielua. Kaavalla ei ole vaikutusta hiilinieluihin muualla VP-puistoalueilla.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakentamisen aikana syntyy häiriötekijöinä melua, tärinää ja pölyä.

Kallion louhinnasta aiheutuu pölyä, melua ja tärinää, joka voi levitä lähiympäristön rakennuksiin ja rakenteisiin.

Rakentamisen työmaavaiheeseen liittyy häiriötä aiheuttavaa maarakentamis- ja työ-maaliikennettä raskailla ajoneuvoilla.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

4.6.1 Asemakaavamerkinnot



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontu-mis- ja ravintolatiloja. Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyt-tely-, liikunta- ja myymälätiloja.

Kylpylähotellin rakennusoikeudellisesta kerrosalasta vähintään 12 % tulee olla kylpylätoiminnoille osoitettua tilaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista eikä pitkäaikaiseen käyttöön osoitettua loma-asumista.

Rakentamisen suhde ympäristöön

Kaiken rakentamisen tulee sopia alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Arkkitehtonisella muodonannolla ei saa heikentää kirkon dominanttiasemaa lähi- eikä kaukomaisemassa eikä toimenpiteillä saa turmella kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen pitää tukea alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja.

Rakennukset pitää sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin. Rakennusteknisesti edellytettävät kalliroleikkaukset tulee maisemoida ja viimeistellä siten, että kalliroleikkaukset eivät jää näkyviin ja liittyminen luonnolliseen maanpintaan on luonteva. Mahdolliset vauriokohdat pitää maisemoida alueelle ominaisin istutuksin.

Mahdolliset ulkoaltaat ja terassit eivät saa korostua maisemassa. Allasalue on sijoitettava ja maisemoitava rakennusaluealle siten, ettei alueelle ole suoraa näköyhteyttä kirkon tai hautausmaan suunnasta katsottuna. Noviisipolulta tulee järjestää kävely-yhteys tontille.

Julkisivut ja massoittelu

Rakennus tai rakennukset tulee jaotella ja rytmittää ympäristön pienipiirteeseen mittakaavaan sopivaksi. Yli 30 m pitkiä yhtenäisiä suoria julkisivun osia ei sallita. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsenellä sisäänvedoin tai ulostyöntövin osin sekä julkisivumateriaalin ja/tai värityksen keinoin.

Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuta. Värisävyjen tulee sopeutua Kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan. Muureissa ja sokkeleissa tulee käyttää harmaata luonnonkiveä. Liuskekiviverhoilu ja elementtisaumalliset rakenteet eivät ole sallittuja. Yli 1,5 m korkeat sokkelit ja muurit tulee maisemoida istutuksin ja porrastavilla istutusaltailla.

II-III kerroksen julkisivuissa ei sallita suuria yli 5 m² yhtenäisiä ikkuna- ja lasiovikenttiä. Kahden vierekkäisen ikkunakentän välissä tulee olla umpiseinää.

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

Parvekkeet tulee toteuttaa keveinä ja avonaisina. Lasitettuja parvekkeita tai lasikaiteita ei sallita. Umpikaiteita tulee välttää. Maan tasolta kannatetut parvekkeet, katokset ja muut vastaavat rakenteet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle. Ulokeparvekkeet voivat ulottua julkisivupinnan ja rakennusalan ulkopuolelle enintään 1,0 m.

Katto

Kattomuotoja voi olla satula-, mansardi- tai aumakatto.

Kattomuodon tulee poiketa selkeästi kirkon kattomuodosta.

Kattokulma saa olla enintään 45 astetta. Enintään I-kerroksisissa rakennuksen osissa tai jotka ovat vähäisiä, sallitaan myös tasakatto.

Kaltevien kattojen katemateriaalin tulee olla sileä mustaksi tai mustanharmaaksi maalattu konesaumattu teräspelti, tumma konesaumattu sinkkipelti, tummaksi patinoitu konesaumattu kuparipelti tai musta kolmiorimahuopakate. Viherkatot ovat sallittuja. Kattolyhtyjen muiden kuin ikkunoiden ja ovien pystypintojen tulee olla katon värisiä.

Räystäslinjan tulee olla yhtenäinen. Lounaan ja koillisen puoleisilla julkisivuilla rakennuksen pääty saa nousta harjan korkeuteen.

Aurinkokeräimiä ei saa sijoittaa Noviisinpölle tai Maariankadulle näkyville kattopinnoille tai rakennusosille.

Ilmastointikonehuonetilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen vesikaton ja vaipan sisäpuolelle. Mahdolliset savupiiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit voivat nousta sallitun ylimmän vesikattokorkeuden yli ja ne tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Valaistus ja mainokset:

Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Noviisinpölun ja Maariankadun suuntaan näkyville julkisivuille eikä katoille saa kiinnittää valo- eikä mainoskylttejä. Alueelle ei saa sijoittaa mainostornia.



Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puistoalue.

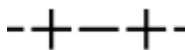
Alue säilytetään luonnonmukaisena. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Louhintoja ei saa tehdä. Puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.



Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

VANH

Kaupunginosan nimi.

12

Korttelin numero.

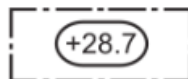
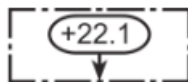
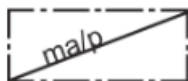
NOVIISINP

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

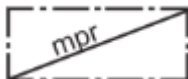
7500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

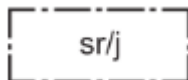
III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.****Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.****Rakennusala.****Maanalainen pysäköintilaitos.**

Alueelle saa rakentaa kaksi maanalaisista kerrosta pysäköintiä ja siihen liittyviä aputiloja. Maanalaisen pysäköintilaitoksen pihakannen tulee piha-alueella kestää pelastus- ja nostojaneuvon kuormitus. Vähintään 20 ap on varattava yleiseen pysäköintiin. Pysäköintilaitoksesta tulee olla sujuva kävely-yhteys Noviisinpölle.

**Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpintaan johtavan porrashuonerakennuksen yhdyskäytävineen.**

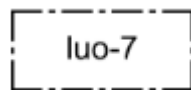
Porrashuonerakennuksen julkisivujen on oltava pääasiassa peittomaalattua puuta ja väriyksen tulee olla yhteensopiva viereisen rakennuksen julkisivujen kanssa. Rakenteet saavat ulottua enintään 4,5 m viereisen maanpinnan yläpuolelle. Pysäköintilaitoksen edellyttämät hormit tulee sisällyttää porrashuonerakennuksen ulkovaipan sisään. Alueen osalla sallitaan rakentamisen edellyttämä louhinta, rakennus yhdyskäytävineen pitää kuitenkin sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin esim. viherkatolla.

**Suojeltava rakennus.**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

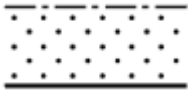
**Merkintä osoittaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön inventointialueen (RKY).**

Kulttuuriympäristön rakenne, kylä- ja kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö on turvattava ja sen ominaispiirteet säilytettävä.

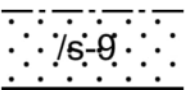


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kallioketo / karu pienruohoketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Aluetta tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät. Myös viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida, ettei maa-aineksia kasaata ketoalueelle.



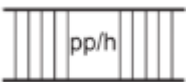
Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolla puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa lev. 3m.



Kiinteistön rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

4.6.2 Yleiset määräykset

KL-11 KORTTELIA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on museoviranomaiselle ja kaupunginarkkitehdille varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma, valaistuksen yleissuunnitelma ja aluejulkisivupiirustuksin laajempi tarkastelu suhteesta kirkkoon, läheisiin rakennuksiin, puistoympäristöön, puustoon ja maaston muotoihin.

Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toteutuksen korkeaan laatu-tasoon, jotta uudisrakentaminen olisi sopusoinnussa kirkon, siihen liittyvien puisto-alueiden ja Vanhankaupungin luoman historiallisesti merkittävän miljöökokonaisuuden kanssa. Uudisrakentamisen kaikilta rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeata-soisia laatuominaisuuksia. Julkisivujen tulee olla paikallarakennettuja.

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

Koneellisista ilmanvaihtojärjestelmistä ei saa aiheutua meluhäiriötä lähiympäristöön.

Kiinteistöhuollosta ja lastaamisesta ei saa aiheutua häiriötä Maariankadun asumiselle.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat, joihin sisältyy myös työmaa-aikainen hallinta. Korttelialueelle on varattava riittävät alueet/rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 6 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.

MUUT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Puistoalueita ei saa käyttää työmaa-alueena. Maa-aineksen läjittäminen, välivarastointi ja työmaa-aikaisten toimintojen sijoittaminen puistoalueille on kielletty.

Rakennuksen purkamisessa syntyvät käyttökelpoiset rakennusosat ja materiaalit on ensisijaisesti hyödynnettävä uudelleenkäytössä tai toimitettava kierrätykseen. Niitä kannattaa kehittää paremmaksi.

Autopaikat:

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap/ 2 hotellihuonetta

20 ap asiakaspaikat (hotellin julkiset palvelut)

25 ap henkilökunnan autopaikat

Autopaikoituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus.

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.

4.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksella on vaikutusta alueen nimistöön. Noviiisinkatu muuttuu Noviiisinpoluksi.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hankkeelle on asetettu tavoitteellinen aikataulu, jossa asemakaavanmuutosprosessi käynnistetään vuoden 2023 aikana ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi loppuvuonna 2025. Hankkeen toimija määrittelee Boutique spa-hotellin toteutuksen käynnistymisen ajankohdan. Tavoitteena on ollut, että rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026 ja 2027.

5.3 Toteutuksen seuranta

Naantalın kaupungin rakennusvalvonta ohjaa, neuvoo ja valvoo asemakaavan toteutumista.

Kohteen tulevaan maanvuokrasopimukseen tullaan asettamaan velvoitteita rakennustyön aikaisille haitoille.

Naantalissa 13.11.2025

Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö