



MAARIANRINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK-381)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista. Siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL §63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

16.10.2023 päivättyyn versioon on lisätty sivulle 5 suunnittelualueen sijoittuminen yleiskaavan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Sisällysluettelo

Asemakaavan tarkoitus ja suunnittelun tavoitteet	1
Alueen rajaus ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	3
Maanomistus	7
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	7
Osalliset.....	7
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	8
Yhteystiedot	9

Asemakaavan tarkoitus ja suunnittelun tavoitteet

Naantalin kaupungin tavoitteena on Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden hotelli- ja kylpylärakennuksen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Taustaa

Naantalin kaupunki on käynyt syksyllä 2022 ja keväällä 2023 neuvotteluita Kurland GmbH:n ja kumppanien muodostaman konsortion kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Yhteistyön tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan Boutique Spa ja Hotelli -tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin.



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

Hankkeelle on asetettu tavoitteellinen aikataulu, jossa asemakaavanmuutosprosessi on käynnistetty keväällä 2023 ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuoden vaihteessa 2024/2025. Kylpylähotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026 ja 2027.

Tarkoitus

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle tavoitteiden mukaisen kylpylähankkeen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten rakennusten purkaminen.

Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan kylpylähotellirakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset vaikutukset sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen alueella. Näistä laaditaan tarvittavat selvitykset.

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa kaavavalmisteluun tulee liittymään tiiviisti hotellirakennushankkeen samanaikainen suunnittelu.

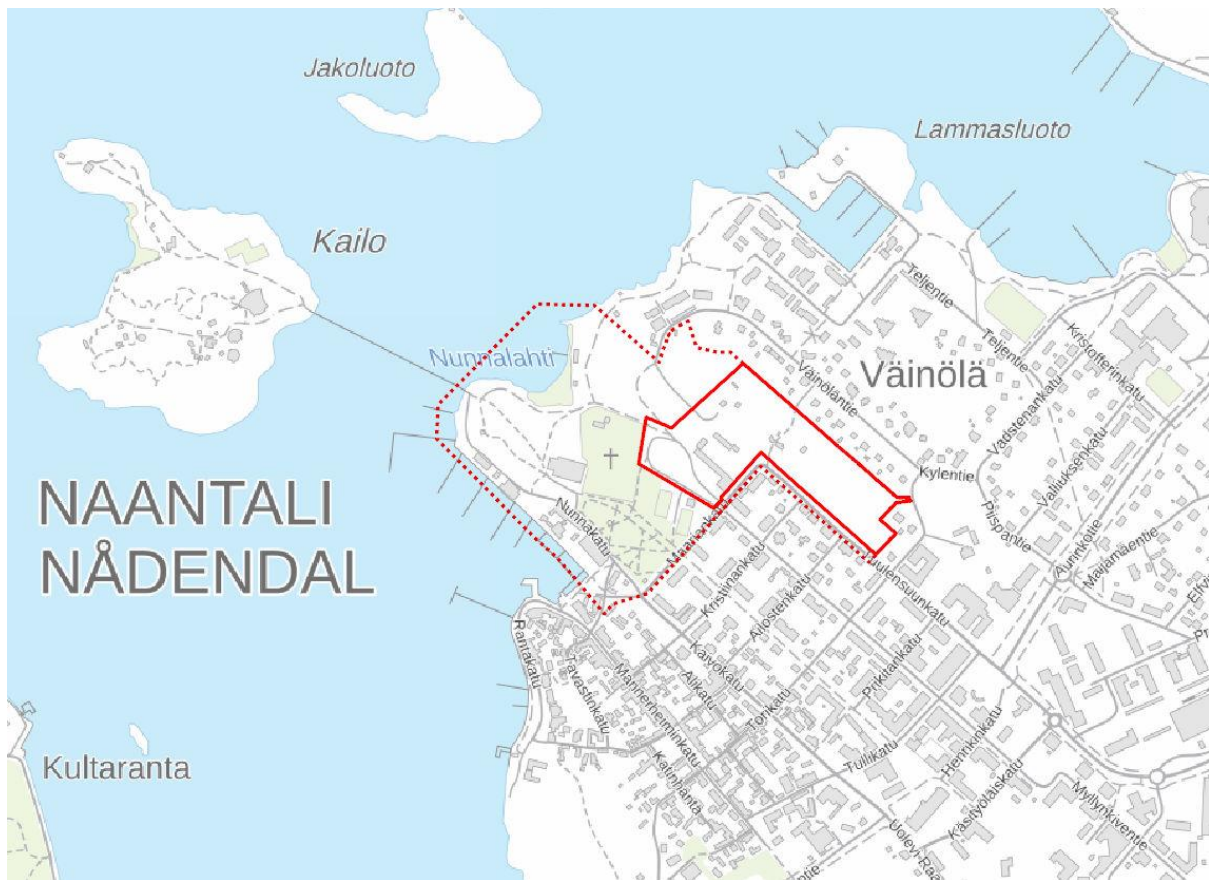
Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille kiinteistöille ja kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta. Kaavaan ei sisälly maankäytösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Maarianrinteen asemakaavan muutostyö (Ak-381) on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Alueen rajaus ja nykytilanne

Noin 4,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijoittuu Naantalin kaupunginosa II:een. Kaavoitettava alue rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuriin, pohjoispuolella rakentamattomaan Kirkkopuistoon sekä koillispuolella Väinölän pientaloalueeseen. Kaavamuutosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Asemakaavamuutosalueen alustava rajaus on esitetty kartalla. Rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Kohteen lähiläheisyydellä sijaitsevat Naantalin kirkko ja Birgittalaisluostarin muinaisjäännösalue, jotka muodostavat valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen ja kulttuurihistoriallisen alueen. Kohdetta ympäröi Kirkkopuisto, joka toimii keskustan laajana virkistysalueena ja yhteytenä mm. Nunnalahden uimarannalle. Kohteen lounaispuolella sijaitsevat keskustan tenniskentät. Maariankadun eteläpuolta rajaavat pääasiassa 1960-70 -luvuilla rakentuneet asuinkerrostalot.



Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/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

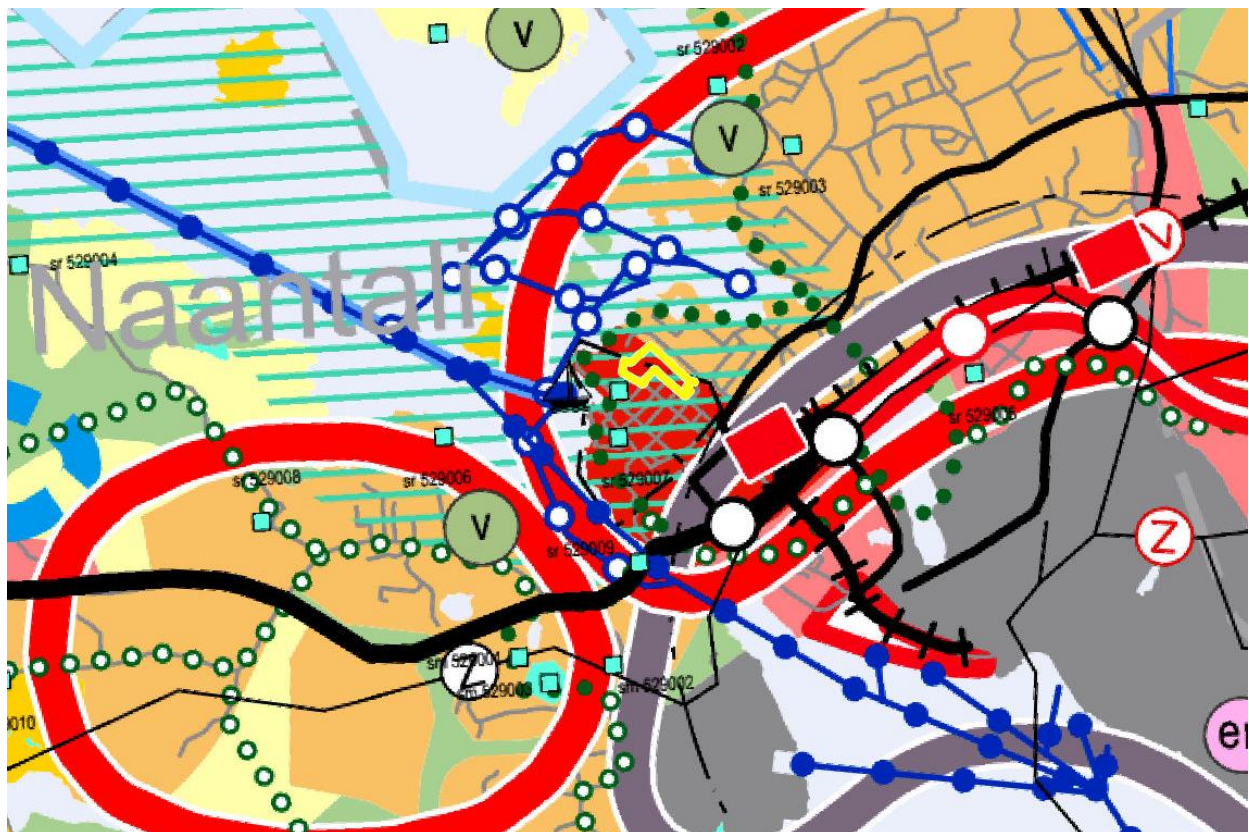


Maakuntakaava

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

23.8.2004 vahvistettu *Turun kaupunkiseudun maakuntakaava*

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 maakunta-



kaavassa

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022.

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

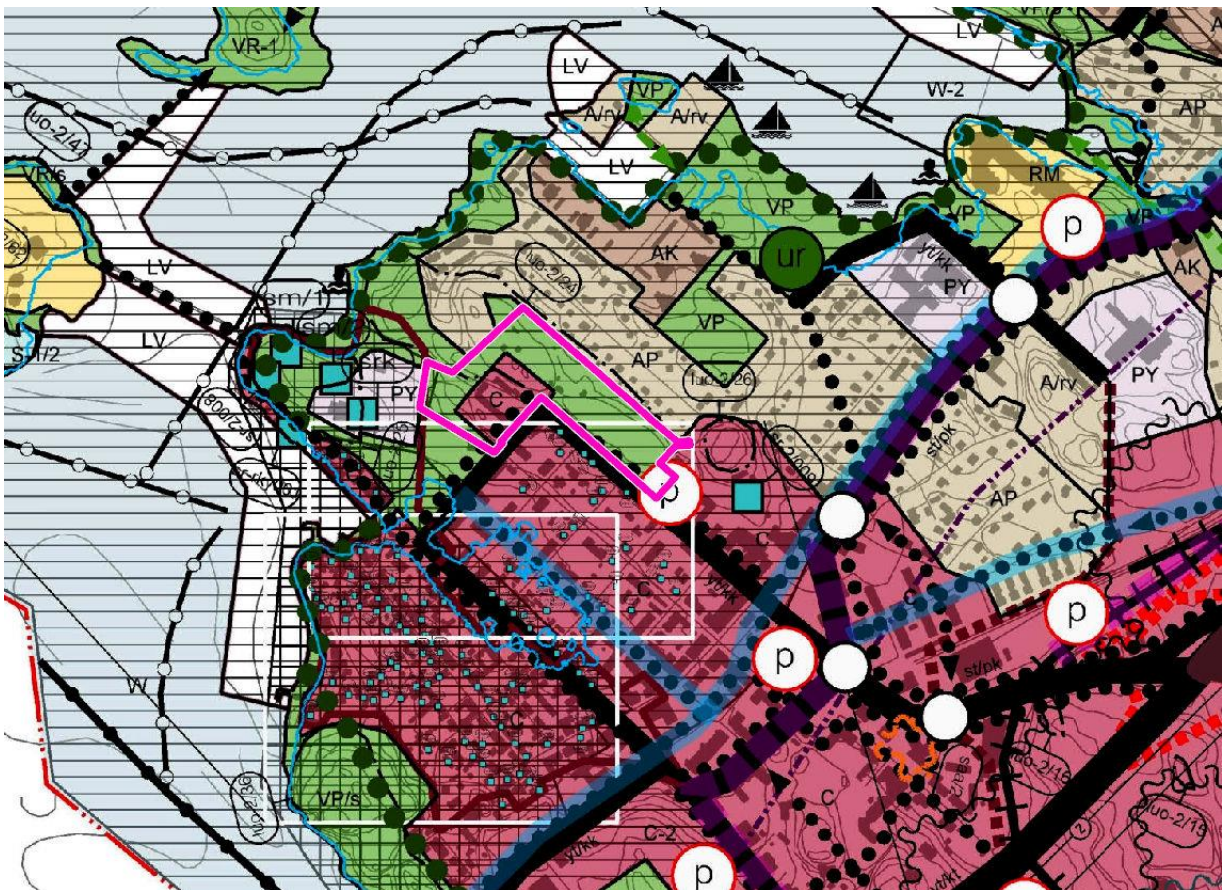
kaavassa ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen” sekä alueeseen, jossa on merkintä ”(sr 529007) merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus”.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Naantaliin Maariankatu 2:een ja 4:ään tehtävän asemakaavamuutoksen 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. Suunnittelualueella on osayleiskaavan puistoalue (VP/s). Sitä 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)”. Aivan suunnittelualueen eteläisimmässä kulmassa on osayleiskaavan merkintä (P), joka on ”pysäköintialue / pysäköintilaitos /liityntäpysäköinti”.

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.”



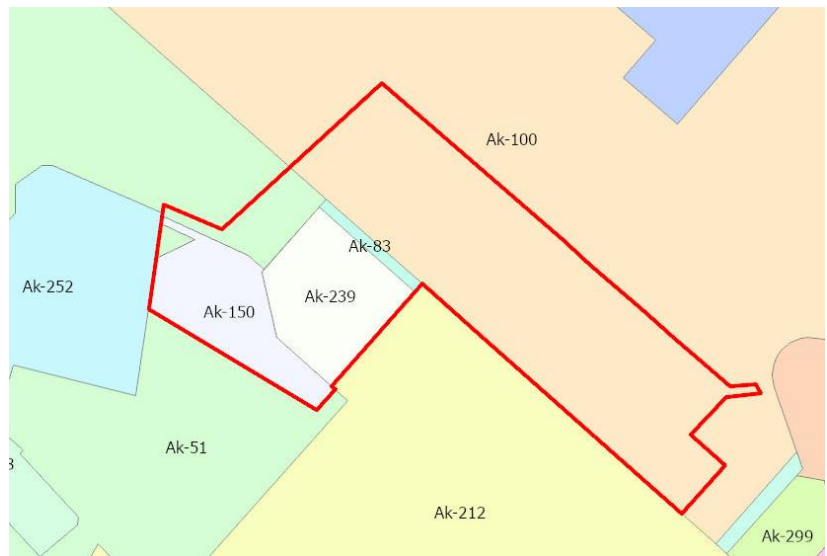
Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa)

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla fuksian punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemakaava

Suunnittelualueella on ennestään voimassa olevat 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 asemakaavaindeksistä. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.





Ote ajantasa-asetuksesta. Kaava-alueen raja-alue punaisella viivalla (Tarkastelualue katkoviivalla). Alueen raja-alue saattaa muuttua kaavatyön aikana.

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 kerroskorkeus tonteilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa 30% toimisto- ja liiketiljoja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja lounaisosalla luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat /s, jotka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puisto-alueisiin (P) sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviiinkatu.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan Naantalin kaupungin omistuksessa.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset

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

Asemakaavatyön aikana laadittavat selvitykset:

- Asemakaavan muutosta varten laadittava luontoarvojen perusselvitys (kesä 2023)
- Arkeologinen selvitys (kesä 2023)
- Olemassa olevan rakennuskannan inventointi
- Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- vaikutukset ilmastoon

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 Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (kevät 2023)

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen päätöksellään 15.5.2023.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (kesä, syksy 2023 ja talvi 2024)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Hankkeesta pidetään viranomaisneuvottelu (syksy 2023)

Aloitustilaisuus (syksy 2023)

Alueen käytöstä laaditaan alustavia vaihtoehtoisia luonnoksia (3 kpl) syksy 2023)

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee (talvi 2024).

Luonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Ehdotusvaihe (tavoitteena loppukevät/alkusyksy 2024)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan se-
lostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Tekninen lautakunta ja kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupungin-
hallitus hyväksyy ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kir-
jallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).



Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena vuodenvaihde 2024/2025)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753

mittausosasto(at)naantali.fi

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö p. +358 40 701 0610

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen p. +358 44 4171229

Suunnitteluavustaja Riina Reiniö p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi