

















BOUTIQUE SPA-HOTEL KESTIMAARIA

24.6.2024



SIGGE ARKKITEHDIT

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

-  Yleisten rakennusten korttelialue.
-  3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
-  Kaupunginosan raja.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  2 Kaupunginosan numero.
-  12 Korttelin numero.
-  2 Tontin numero.
- MAARIANKATU** Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
- 800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- lt 30%** Merkinä osoittaa, kuinka monta prosenttia kortteliin sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- ja liiketiloja varten.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen tai terassin.
-  Luonnonomukaisena säilytettävä tontin osa, joka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.
-  Katu.
-  Pysäköimispaikka.
- lap/7hp** Merkinä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa hoitopaikkaa kohti on rakennettava.





Boutique Spa-Hotel Kestimaaria

Kestimaarian tontilta on tarkoitus purkaa nykyiset rakennukset. Paikalle rakennetaan mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan Naantalin vanhaan kaupunkiin sopiva puuverhoiltu boutique hotelli ja spa.

Rakennukseen käynti tapahtuu Tuulensuun- ja Maariankadun kulmasta. Sisäänkäynti hotelliin ja spa:han, sekä asiakaspysäköintiin tapahtuu pihan ylärinteen puolelta. Maariankadulta ajetaan maanalaiseen huoltotilaan. Tarkoituksena on sijoittaa maan alle autopaikat hotelliin vieraille sekä muille vierailijoille. Tällä ratkaisulla helpotetaan vanhan Naantalin autopaikkaongelmaa. Rakennus on massoiteltu pienimittakaavaisesti rinteeseen jakamalla siivet muutamaan eri osaan. Harjakattoinen ratkaisu sopii tyyliään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Noviisinkadun linjausta siirretään ja muutetaan kevyen liikenteen väyläksi. Kirkon parkkialueelle kuljetaan Abbedissankatua pitkin. Rakennuksessa pyritään ekologisiin ratkaisuihin. Lämmittämiseen käytetään maalämpöä sekä kattopinnan alla olevia aurinkokeräimiä.

Hotellin sisääntulokerrokseen sijoittuvat aula-, baari-, ravintola ja keittiötilat. Kirkon puoleiseen osaan sijoittuvat spa- ja allasosasto sekä ulkoaltaat. Kirkkopuiston puolelle sijoittuvat terassit. Ympärivuotinen boutique spa-hotelli täydentää Naantalin palvelutarjontaa, elävöittää keskustaa ja luo Kestimaarian tontille tyylikkään paikkaan sopivan rakennuksen.

KERROSALA: 7640 Kem2

AUTOPAIKKOJA:
AUTOKELLARI 166kpl
MAANTASOSSA 10kpl

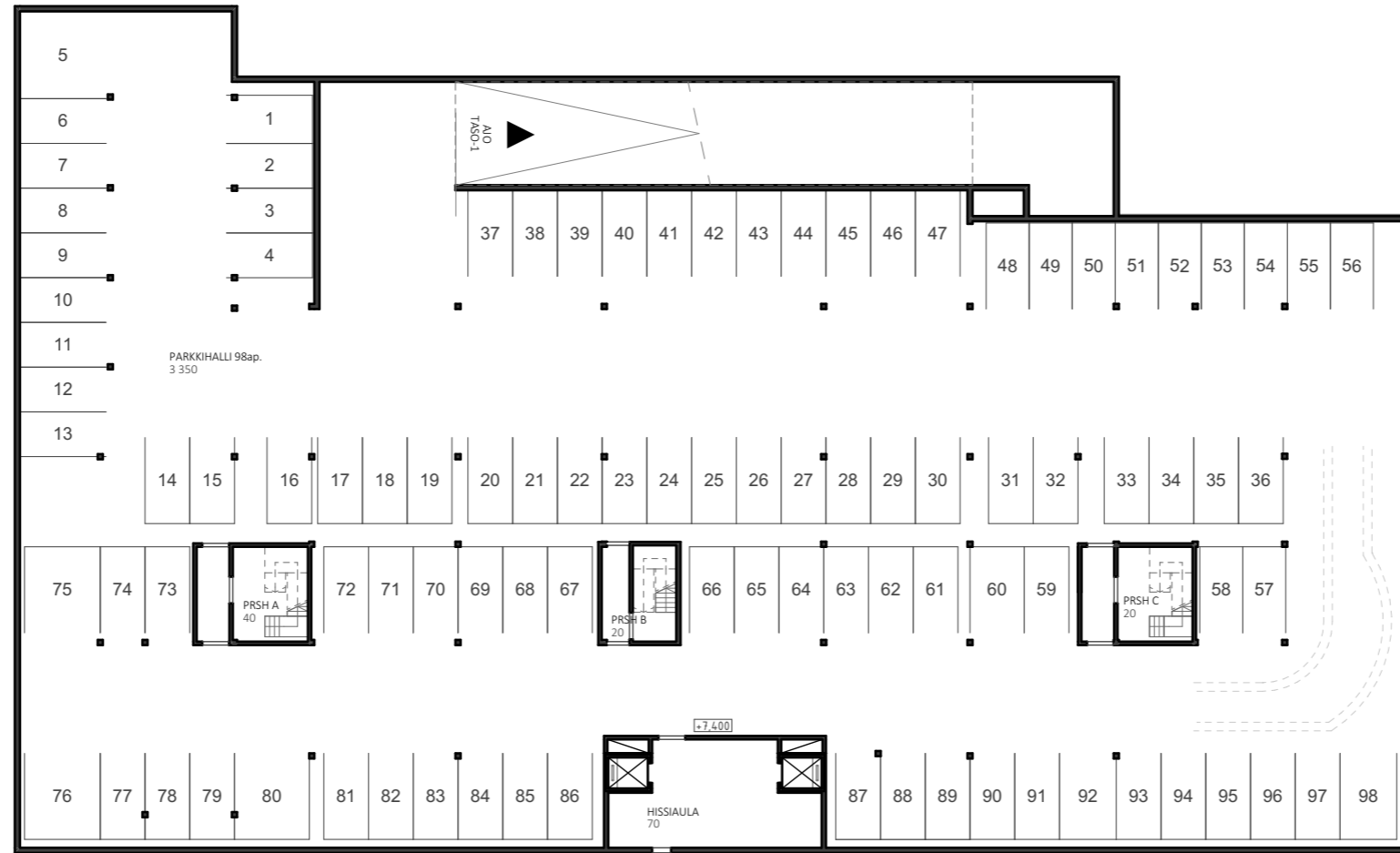




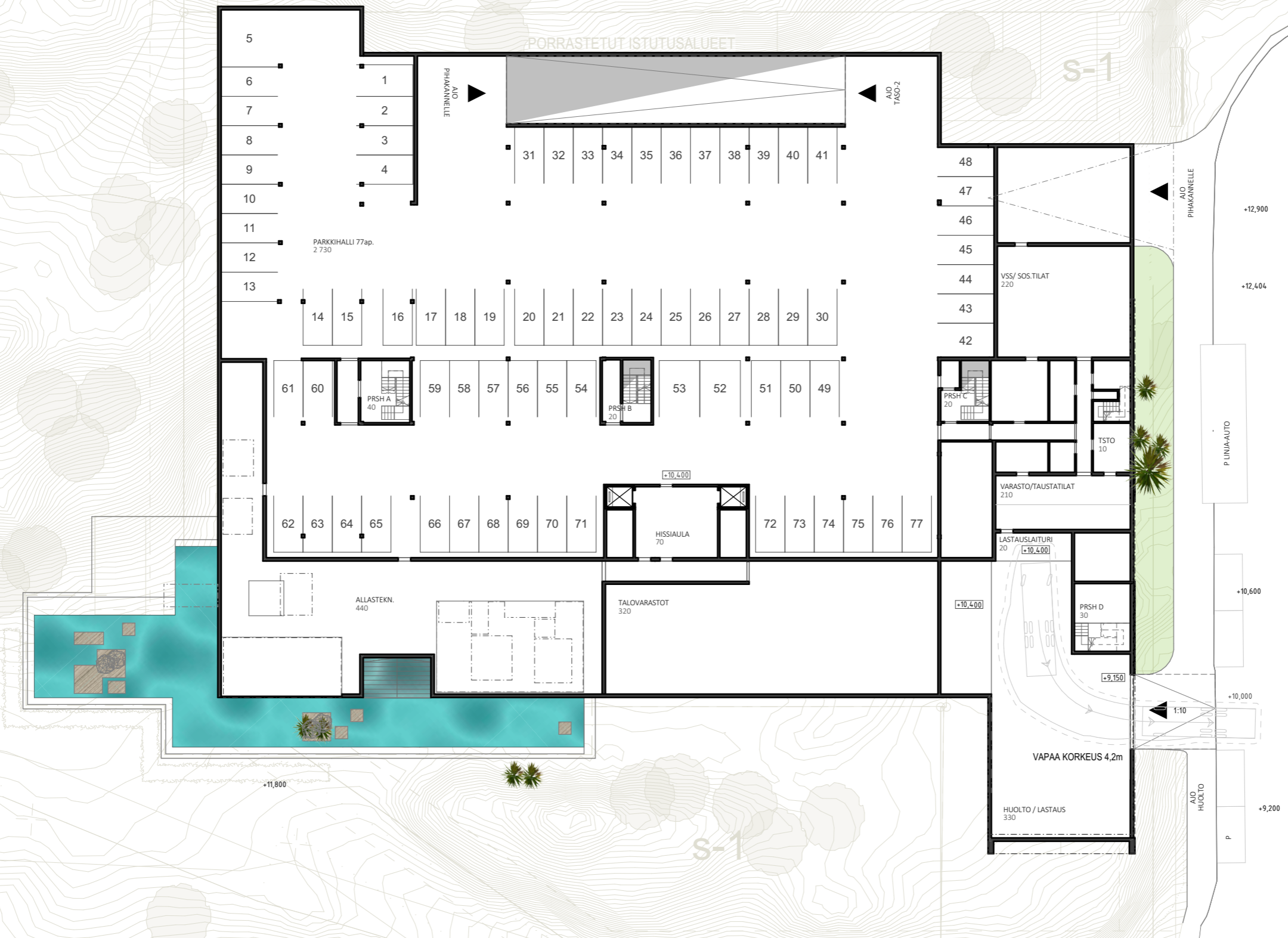








-2 KELLARI 1:400



-1 KELLARI 1:400

VP

NOVIISINKATU

ABBEDISSANKATU

LUOSTARINKATU

1. KERROS 1:400

POHJAPIIRROS 1.KERROS

HUONEET

H1:	20,5/23,5m ²	80kpl
H2:	20,5/22,5m ²	33kpl
H3:	23,0/29,0m ²	24kpl
SVIITTI:	46/53,5/60,0m ²	8kpl

HUONEET YHTEENSÄ: 145 kpl

(Lajennusvara: H1 20,5/23,5m² 4pl
Huoneet yhteensä 149kpl)



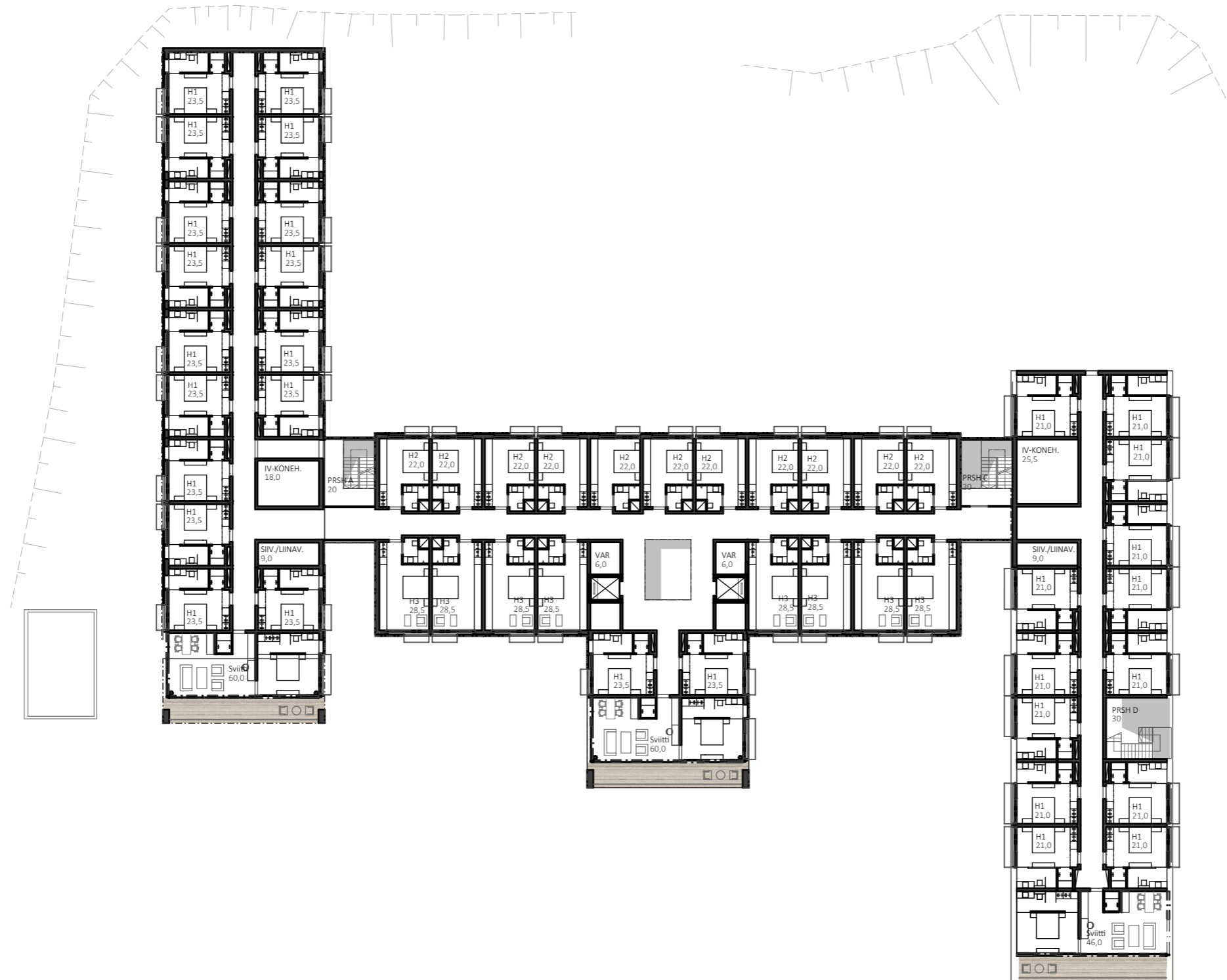
HUONEET

H1:	20,5/23,5m ²	80kpl
H2:	20,5/22,5m ²	33kpl
H3:	23,0/29,0m ²	24kpl
SVIITTI:	46/53,5/60,0m ²	8kpl

HUONEET YHTEENSÄ: 145 kpl

(Laajennusvara: H1 20,5/23,5m² 4pl
Huoneet yhteensä 149kpl)

2. KERROS 1:400



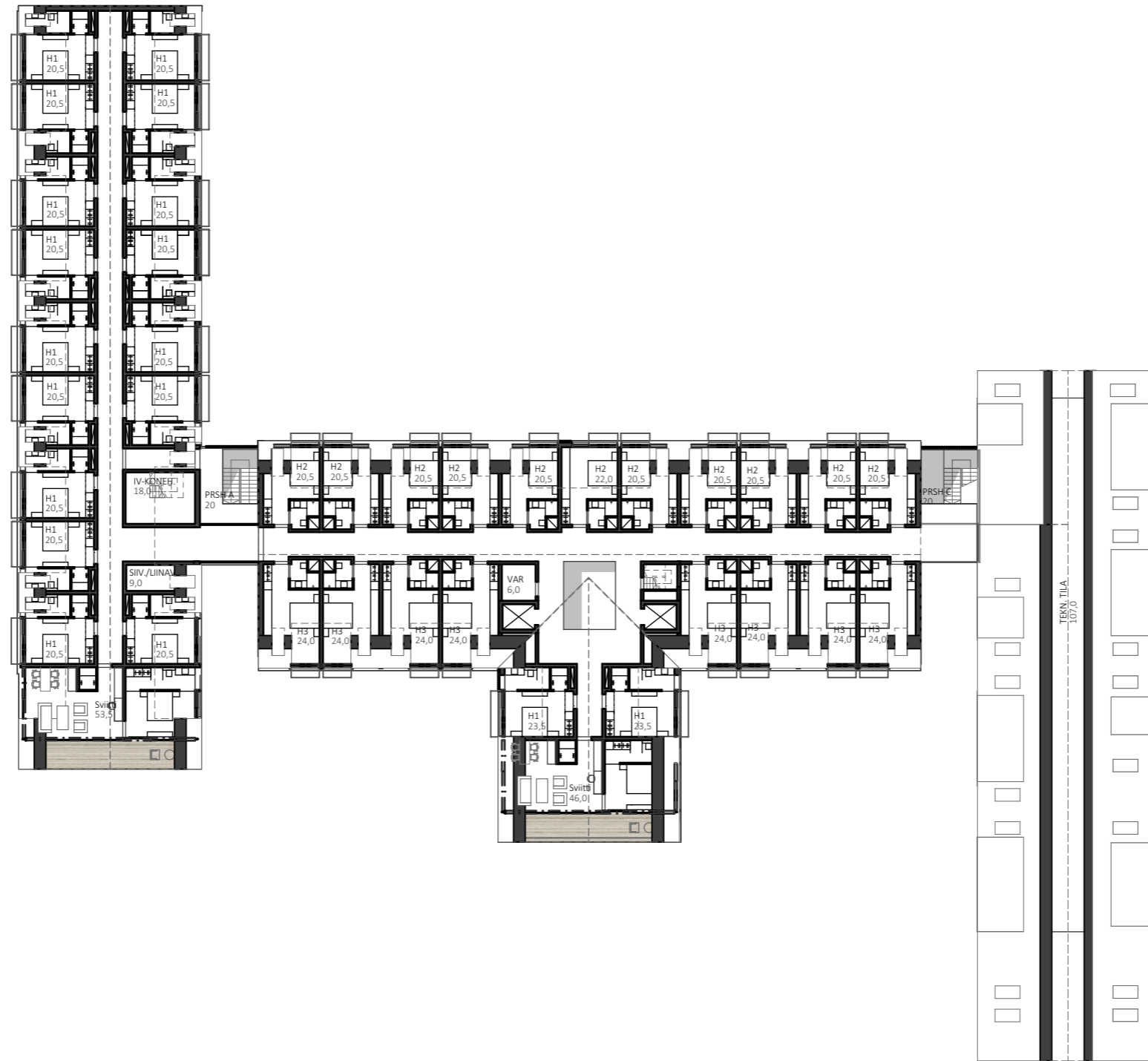
HUONEET

H1:	20,5/23,5m ²	80kpl
H2:	20,5/22,5m ²	33kpl
H3:	23,0/29,0m ²	24kpl
SVIITTI:	46/53,5/60,0m ²	8kpl

HUONEET YHTEENSÄ: 145 kpl

(Laajennusvara: H1 20,5/23,5m² 4pl
Huoneet yhteensä 149kpl)

3. KERROS 1:400



HUONEET

H1:	20,5/23,5m ²	80kpl
H2:	20,5/22,5m ²	33kpl
H3:	23,0/29,0m ²	24kpl
SVIITTI:	46/53,5/60,0m ²	8kpl

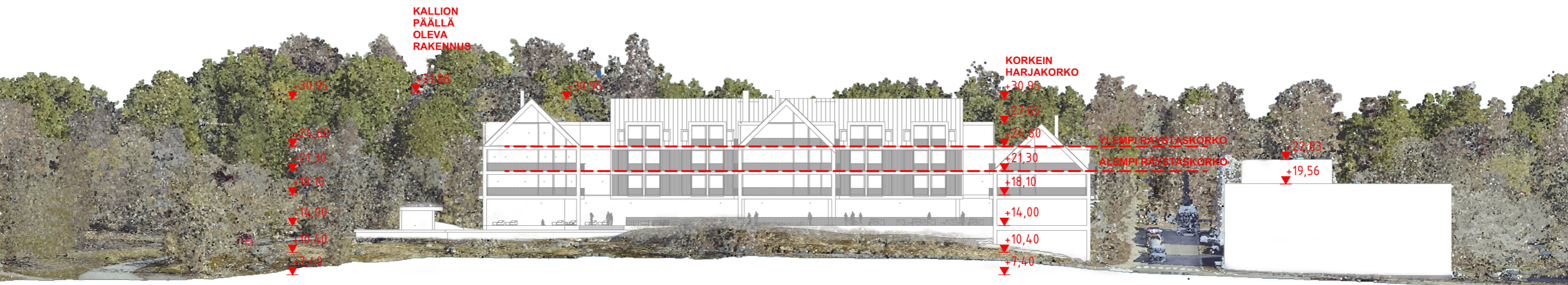
HUONEET YHTEENSÄ: 145 kpl

(Laajennusvara: H1 20,5/23,5m² 4pl
Huoneet yhteensä 149kpl)

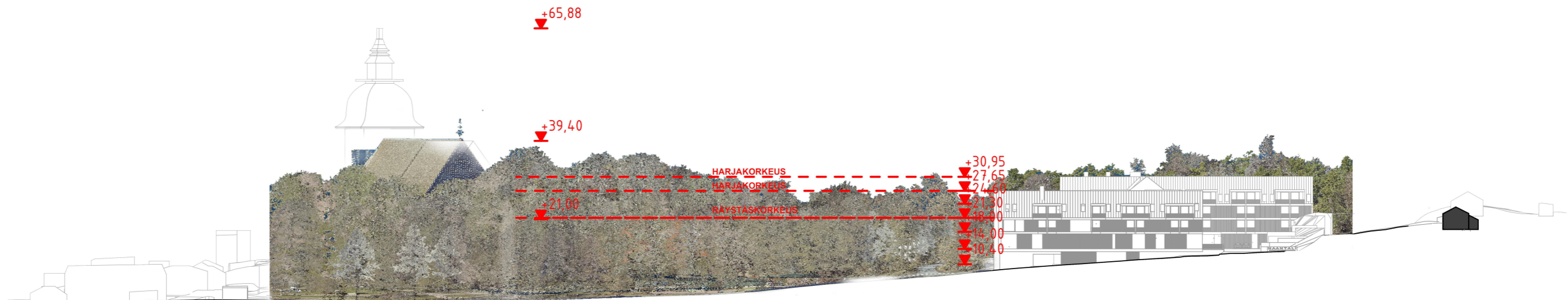
4. KERROS 1:400



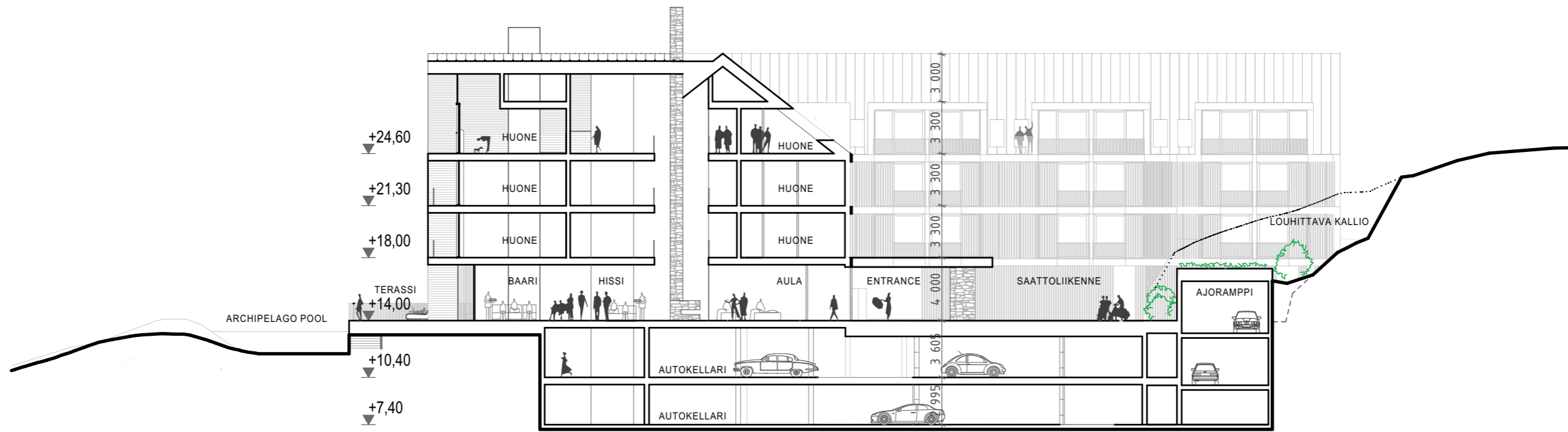




1:500 ALUELEIKKAUS EDESTÄ



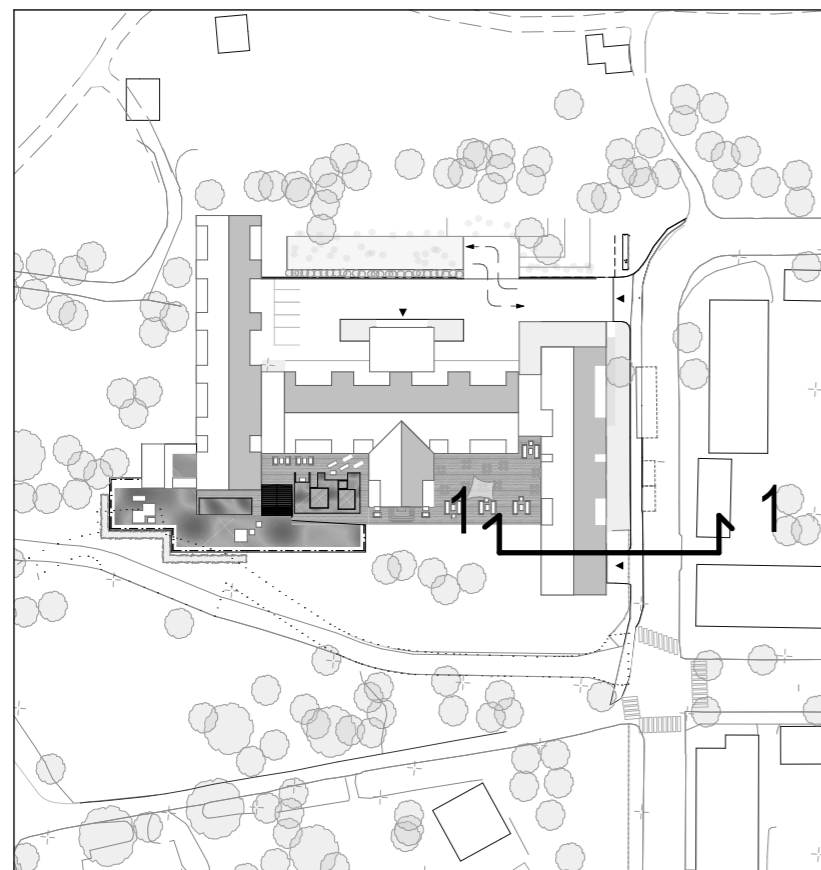
1:1000 ALUELEIKKAUS MAARIANKADULTA



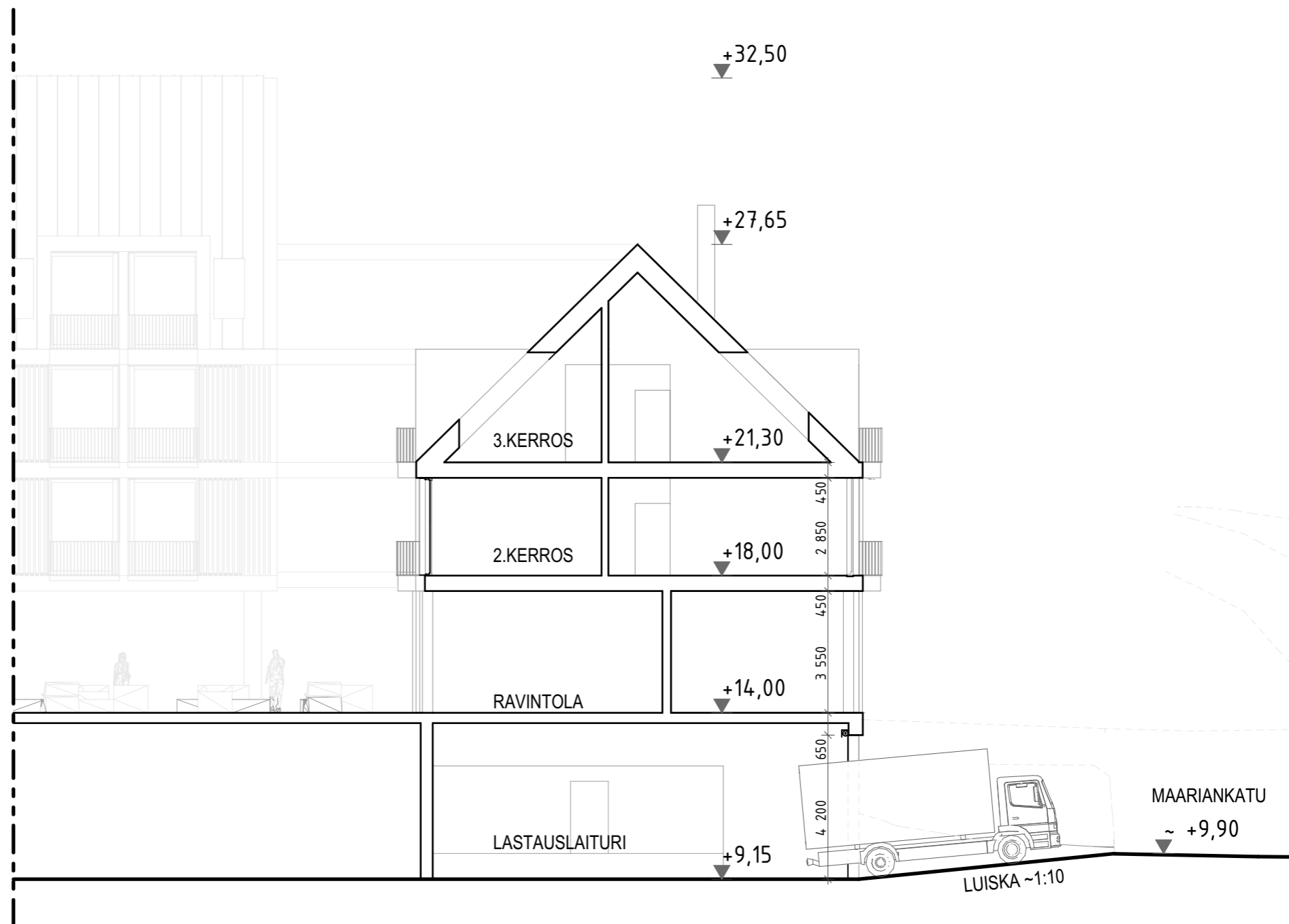
1:300 A-A LEIKKAUS 1:300



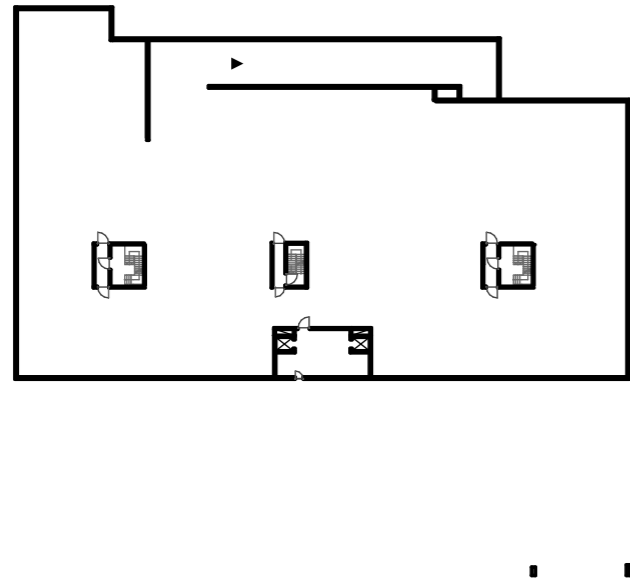
1:750 ALUELEIKKAUS



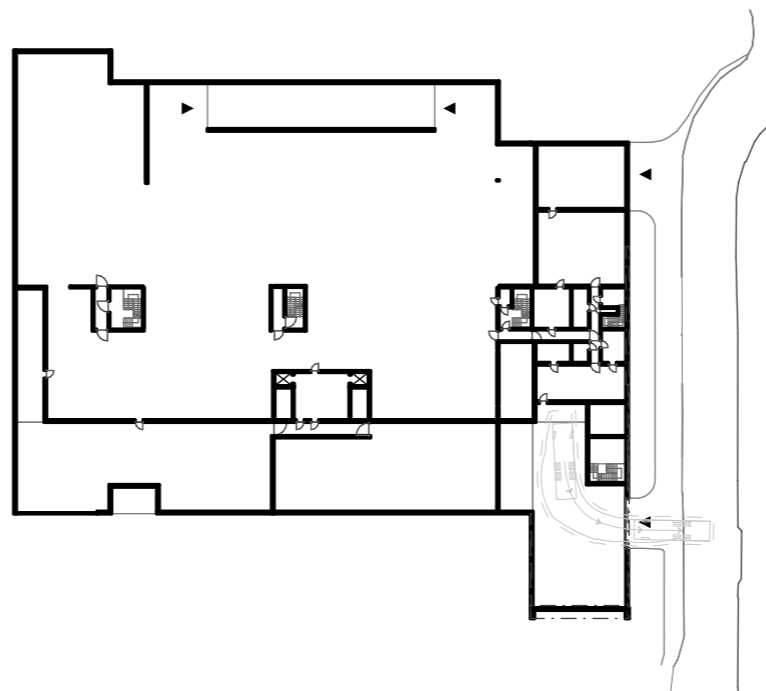
1:1500 LEIKKAUSSIJAINTI



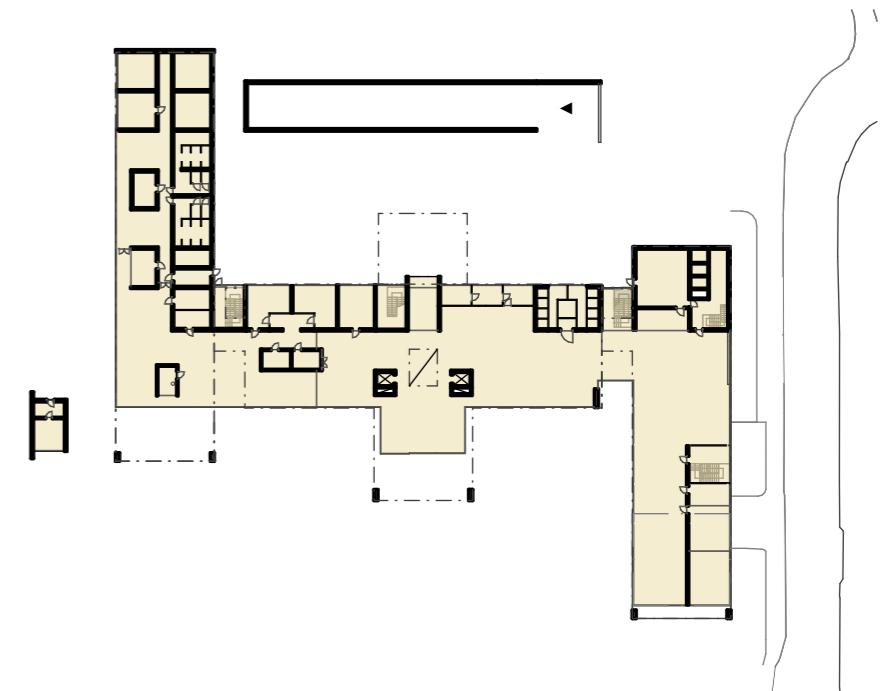
1:150 HUOLTOAJON LIITTYMÄ



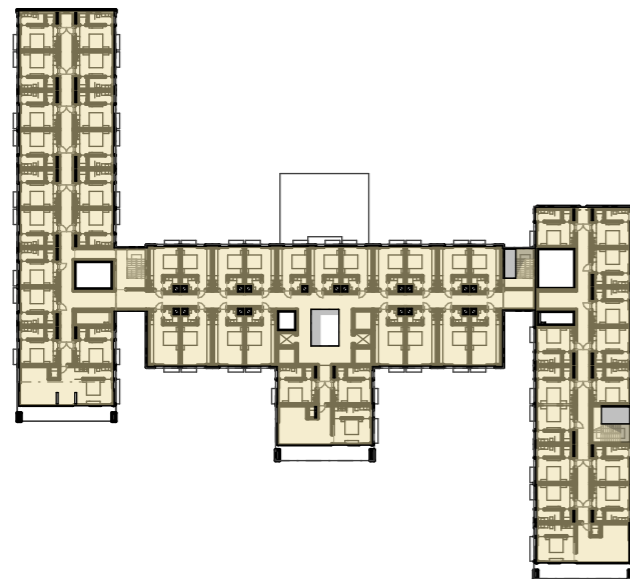
1:1000 -2 KELLARI



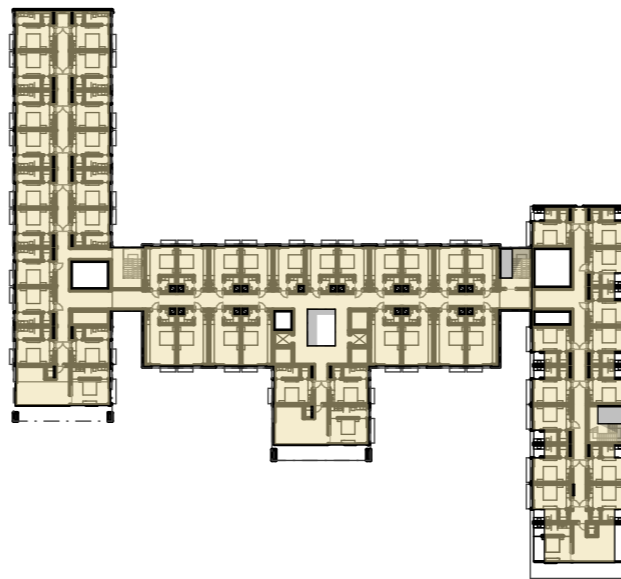
1:1000 -1 KELLARI



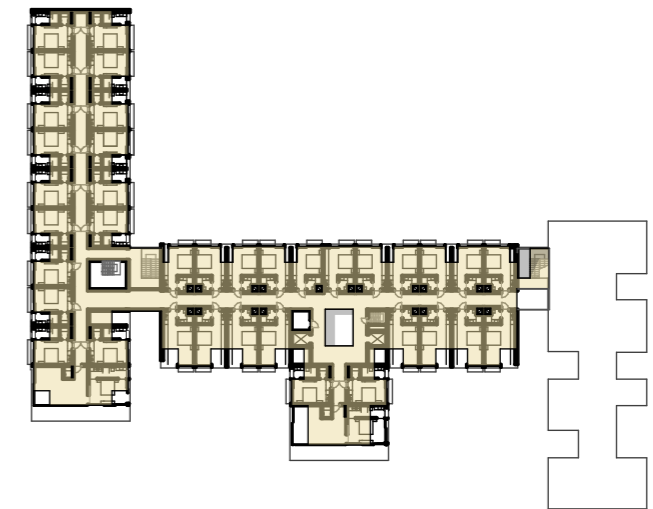
1:1000 1. 1. KERROS



1:1000 2. 2. KERROS

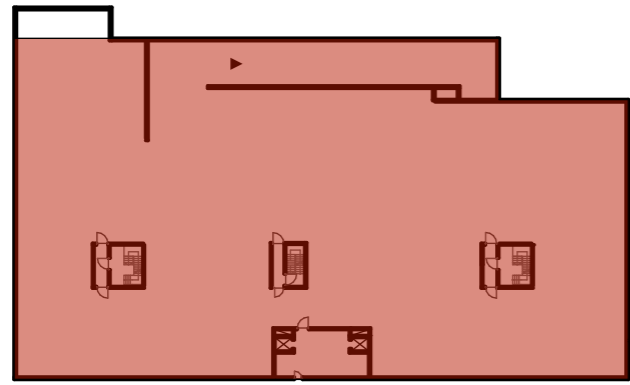


1:1000 3. 3. KERROS



1:1000 4. 4. KERROS

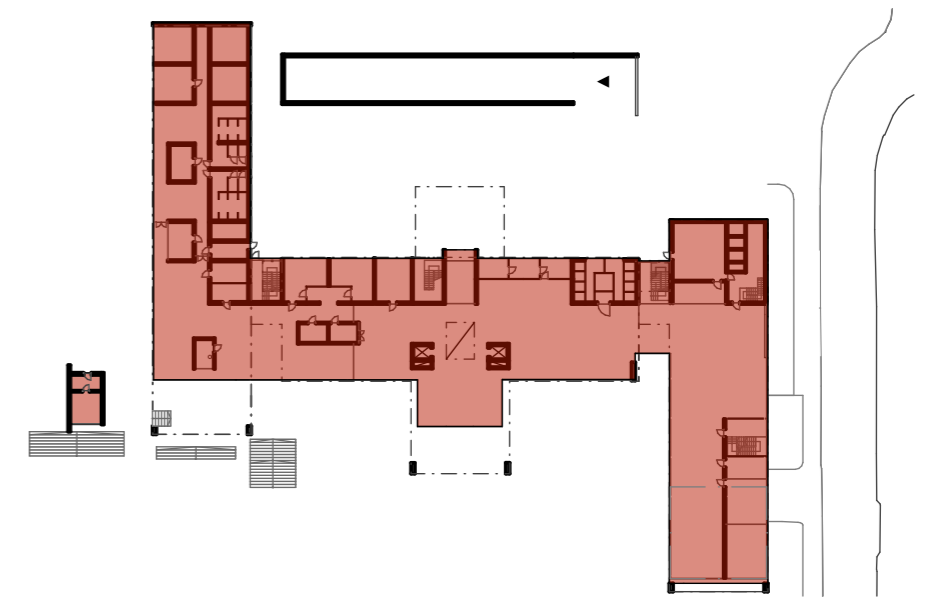
KERROSALA (250mm)	
Kerros	Pinta-ala m2
1. KERROS	2 193,00
2. KERROS	2 073,50
3. KERROS	2 021,50
4. KERROS	1 352,00
	7 640,00 m²



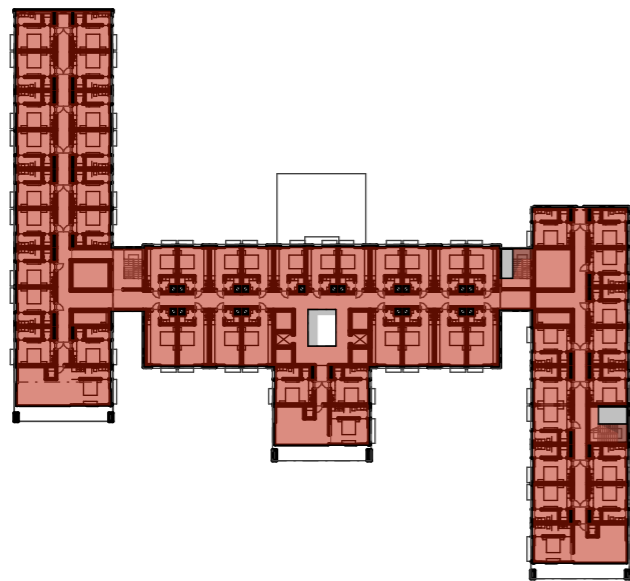
1:1000 -2 KELLARI



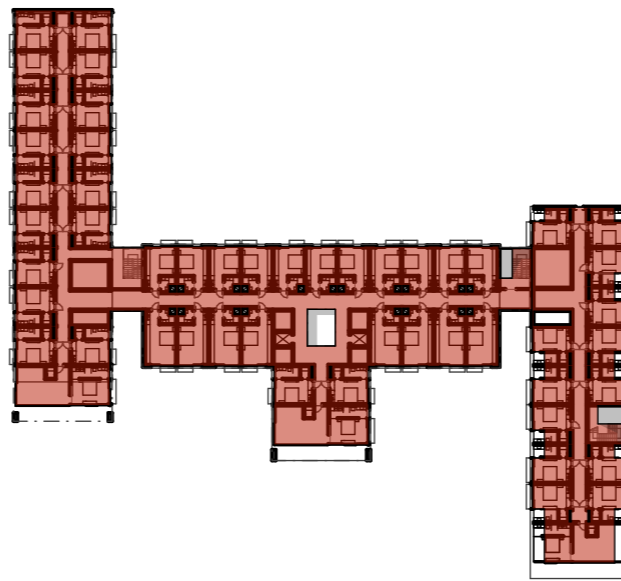
1:1000 -1 KELLARI



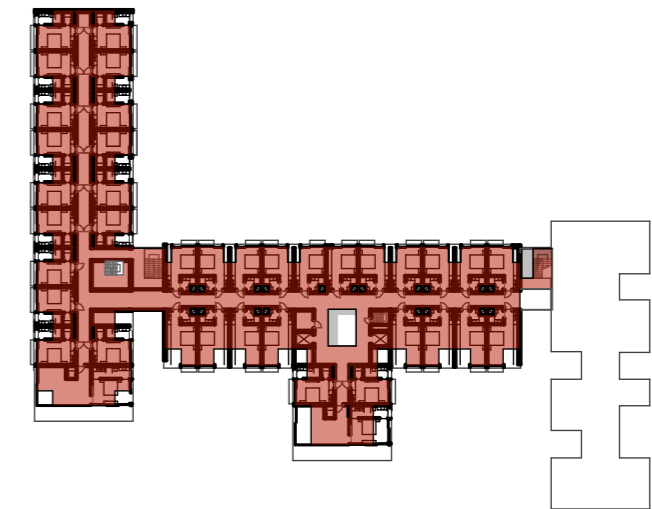
1:1000 1. 1. KERROS



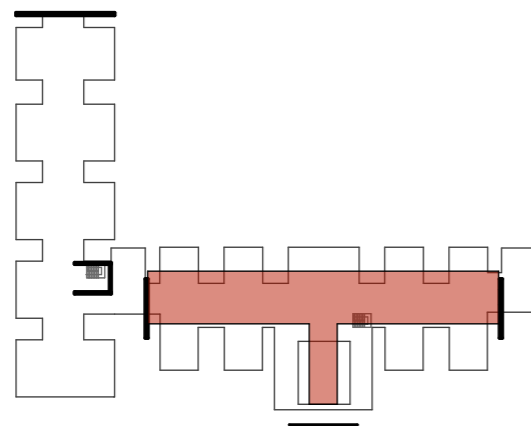
1:1000 2. 2. KERROS



1:1000 3. 3. KERROS



1:1000 4. 4. KERROS



1:1000 5. VESIKATTO

BRUTTOALA

Kerros	Pinta-ala m2
-2 KELLARI	3 525,50
-1 KELLARI	4 692,00
1. KERROS	2 209,00
2. KERROS	2 139,50
3. KERROS	2 074,50
4. KERROS	1 377,50
VESIKATTO	362,50
	16 380,50 m²

Boutique Spa-Hotel, Maarianrinne, Naantali

Maarianrinteen tontilta on tarkoitus purkaa nykyiset rakennukset. Palvelutalon asukkaille rakennetaan korvaavat asunnot keskusta-alueelle. Purettujen rakennusten paikalle rakennetaan mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan Naantalin vanhaan kaupunkiin sopiva puuverhoiltu boutique spa-hotelli. Asemakaavan muutostyö on käynnissä.

Rakennukseen käynti tapahtuu Tuulensuun- ja Maariankadun kulmasta. Sisäänkäynti ja saattoliikenne spa-hotelliin tapahtuu ylärinteen puolelta. Pihalta ajetaan maanalaiseen autopaikoitukseen. Tarkoituksena on sijoittaa maan alle autopaikat 2 kerrokseen niin hotellin vieraille kuin muille vierailijoille. Tällä ratkaisulla helpotetaan vanhan Naantalin autopaikka ongelmaa. Huolto rakennukseen tapahtuu pääosin Maariankadun puolelta.

Noviisinkadun ajoyhteys poistetaan. Kevyt- ja huoltoliikenne sallitaan Noviisinkadulla. Ratkaisulla rauhoitetaan spa-hotellin puiston puoleinen osa. Kirkon parkkialueelle kuljetaan Abbedissankadun kautta.

Hotellin sisääntulokerrokseen sijoittuvat aula-, baari-, ravintola ja keittiötilat sekä kokoustilat. Kirkon puoleiseen osaan sijoittuvat spa- ja allasosasto sekä ulkoaltaat. Kirkkopuiston puolelle hyvään ilmansuuntaan sijoittuvat terassit. Hotellihuoneet sijoittuvat ylempiin kerroksiin.

Rakennuksessa on harjakatto. Harjakattoinen ratkaisu sopii tyyliltään Naantalin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennus on massoiteltu molemmin puolin 3 eri osaan. Ulostyöntyvät päädyt jäsentävät ja pienentävät julkisivupintaa sekä rakennusmassaa. Harjakattoinen kattopinta käsitellään tummempana jolloin mittakaavaltaan rakennus ei vaikuta liian suurelta. Kattopintaa elävöitetään ulostyöntyvillä aiheilla. Maariankadun puoleinen rakennusosa porrastetaan muuta rakennusta matalammaksi, jolla huomioidaan katutilan mittakaava. Rakennuksen ulkoverhouksena on tarkoitus käyttää puuta. Julkisivun väri sovitetaan kulttuuriympäristöön.

Rakennuksen räystäskorkeus on korkeamman rakennusosan osalta +24,6 ja harjakaton ylin korkeusasema on +31,0. Maariankadun puolella räystäskorkeus on +21,3 ja harjakaton ylin korkeusasema on +27,65. Rakennus sopii paikkaansa hyvin. Ympäriällä oleva puusto säilytetään. Rakennuksen harja jää kallion laen puiden latvojen alapuolelle. Katon tummempi sävy häivyttää rakennuksen luontevasti.

Kirkko säilyy alueen merkittävänä rakennuksena ja maamerkinä kaupunkikuvassa. Kirkon harjan korkeus on +39,4 ja tornin ylin korkeus on +65,88. Uusi rakennus on selkeästi alisteinen eikä uhkaa kirkon asemaa kaupunkikuvassa.

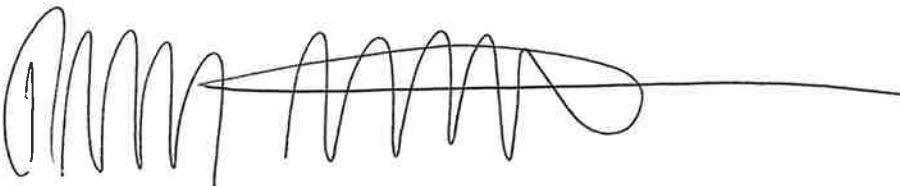
Rakennuksessa pyritään ekologiisiin ratkaisuihin. Lämmitykseen käytettäneen maalämpöä sekä kattopinnan alla olevia aurinkokeräimiä. Rakennuksen ympärillä olevat puut säilytetään, pihosta laaditaan vihersuunnitelma yhdessä viranomaisten kanssa. Autorampin katto viherretetään.

Ympärivuotinen boutique spa-hotelli täydentää Naantalin palvelutarjontaa, elävöittää keskustaa ja luo Maarianrinteen tontille tyylikkään paikkaan sopivan rakennuksen.

Kerrosala: 7680 kem²

Autopaikat: n.174hallissa + 10 pihalla

Hotelli huoneiden määrä n. 140 kp



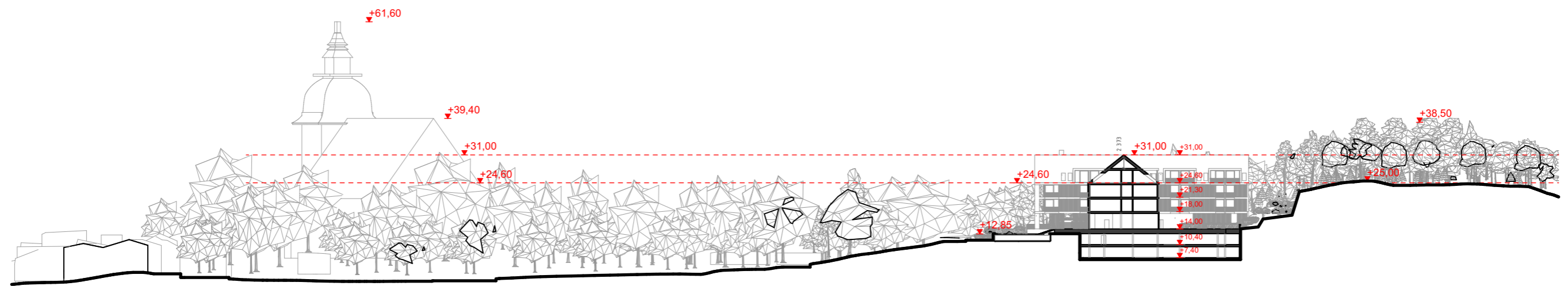
Turussa 9.12.2024

Pekka Mäki, arkkitehti SAFA, ARK 830, FISE poikkeuksellisen vaativa

Liitteet:

Leikkaus puistosta, näkymä puistosta, näkymä Kuparivuorelta





1:1000 ALUELEIKKAUS MAARIANKADULTA



NYKYTILANNE - Valokuva otettu Kuparivuoren ilmavalvontarakennelmalta huhtikuussa 2024



SUUNNITELTU HOTELLI - Hotellin 3D-malli upotettuna valokuvaan