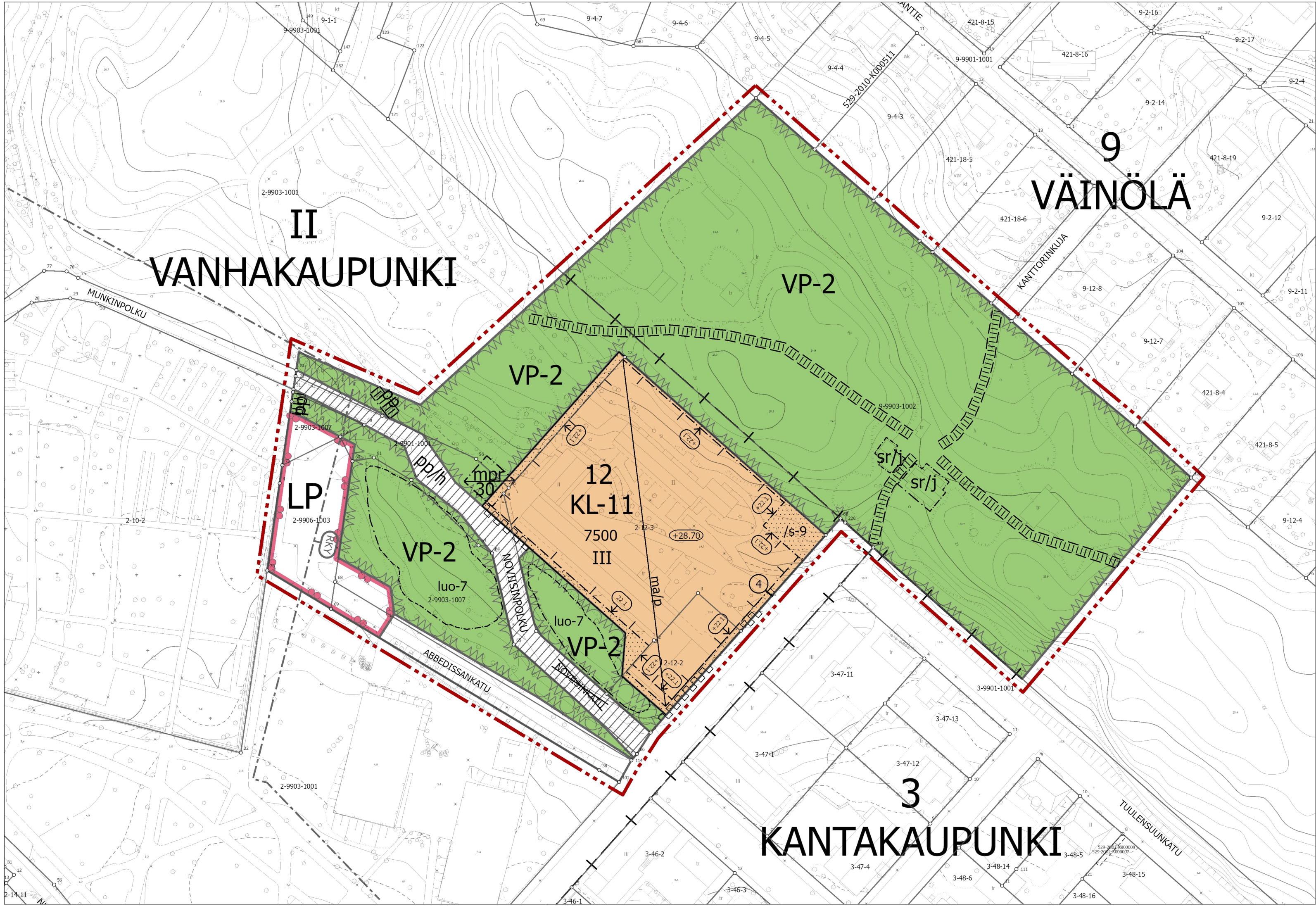




ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KL-11 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja. Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, 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 kallioleikkaukset tulee maisemoida ja viimeistellä siten, että kallioleikkaukset 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 rakennusalalle siten, ettei alueelle ole suoraa näköyhteyttä kirkon tai hautausmaan suunnasta katsottuna. Novisiinpolulta tulee järjestää kävely-yhteys tontille.

Julkisivut ja massoitelu
Rakennus tai rakennukset tulee jaotella ja rytmittää ympäristön pienipiirteiseen mittakaavaan sopivaksi. Yli 30 m pitkiä yhtenäisiä suoria julkisivun osia ei sallita. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsenellä sisäänvedoin tai ulostyöntävin osin sekä julkisivumateriaalin ja/tai värikyksen keinoin.

Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuta. Värisävyyden 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 istutuksiin ja porrastavavilla 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 lasiaiheden pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen 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-, mandsardi- tai aumakatto. Kattomuodon tulee poiketa selkeästi kirkon kattomuodosta. Kattokulma saa olla enintään 45 astetta. Enintään I-kerroksissa rakennuksen osissa tai jotka ovat vähäisiä, sallitaan myös tasakatto.

Kaltevien kattojen katemateriaalin tulee olla sileää mustaksi tai mustanharmaaksi maalattu konesaumattu teräspelti, tumma konesaumattu sinkkipelti, tummaksi patinoitu konesaumattu kuparipelti tai musta kolmiorimahuopakate. Viherkatot ovat sallittuja.

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

Kattolyhtyjen muiden kuin ikkunoiden ja ovien pystypintojen tulee olla katon värisiä. Ilmastointikonehuoneetilat 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.

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

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

VP-2 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.

LP 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.

③ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

✕✕ Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

VANH

12 Kaupunginosan nimi.

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.

+28.7 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+22.1 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

— Rakennusala.

NAANTALIN KAUPUNKI | TEKNISET PALVELUT | KAAVOITUS

Maarianrinteen asemakaavamuutos

Ak-381

ASEMAKAAVAEHDOTUS 1:1 000

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529):
2. kaupunginosan korttelia 12, puisto- ja katualueita, yleistä pysäköintialuetta ja
9. kaupunginosan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Naantalin kaupungin (529):
2. kaupunginosan kortteli 12, puistoalueita, katualueita ja yleinen pysäköintialue sekä
9. kaupunginosan puistoalue.

Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa 9, VÄINÖLÄ Kaupunginosa 2, VANHAKAUPUNKI-KAILO				Korkeusjärjestelmä N2000	
Asemakaavamuutos				Päiväys 13.11.2025	
Käsitellyt KLA	24.10.2023 23.06.2025	18.12.2024	18.06.2025	Nähtävillä Valmisteluaineisto nähtävillä 10.1. - 10.2.2025 Julkisesti nähtävillä 2.7.-29.8.2025	
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto				Hyväksymispvm {Hyväksymispäivä}	Lainvoimainen <pvm>
Kaavan laatija Tuomas Lindholm (YKS-779), maankäyttöpäällikkö					
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset				Päiväys 3.12.2024	Tuomas Lindholm (YKS-779), maankäyttöpäällikkö

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

Porrashuonerakennuksen julkisivujen on oltava pääasiassa peittomaalattua puuta ja värikyksen 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 louhintaa, rakennus yhdyskäytävineen pitää kuitenkin sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin esim. viherkatolla.

Maanalainen pysäköintilaitos

Alueelle saa rakentaa kaksi maanalaista 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 Novisiinpolulle.

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset 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, kalliokeito / 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 kasata 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.

Kiinteistön rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

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 aluejulkisivupiirustuksiin laajempi tarkastelu suhteesta kirkkoon, läheisiin rakennuksiin, puistoympäristöön, puustoon ja maaston muotoihin.

Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toteutuksen korkeaan laatutasoon, jotta uudisrakentaminen olisi sopusoinnussa kirkon, siihen liittyvien puistoalueiden ja Vanhankaupungin luoman historiallisesti merkittävän miljöökokonaisuuden kanssa. Uudisrakentamisen kaikilta rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia 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. Kiinteistöhuolosta 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 viivyttyämiseen ja käsittelyyn. Hulevesiä tulee viivytellä kiinteistöllä 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 6 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä 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.

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.