



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 ennen aikainen 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.

Asemakaavamuutoksen 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 maankäyttösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Maarianrinteen asemakaavan muutostyö (Ak-381) on kuulutettu vireille 15.5.2023.



Alueen rajausta ja nykytilanne

Noin 3,3 hehtaarin suuruinen suunnitteluala sijoittuu Naantalin kaupunginosa II:een. Kaavoitettava alue rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuuriin, 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 rajausta on esitetty kartalla. Rajausta voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualaaseen 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 1970-luvulla rakentuneet asuinkerrostalot.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

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

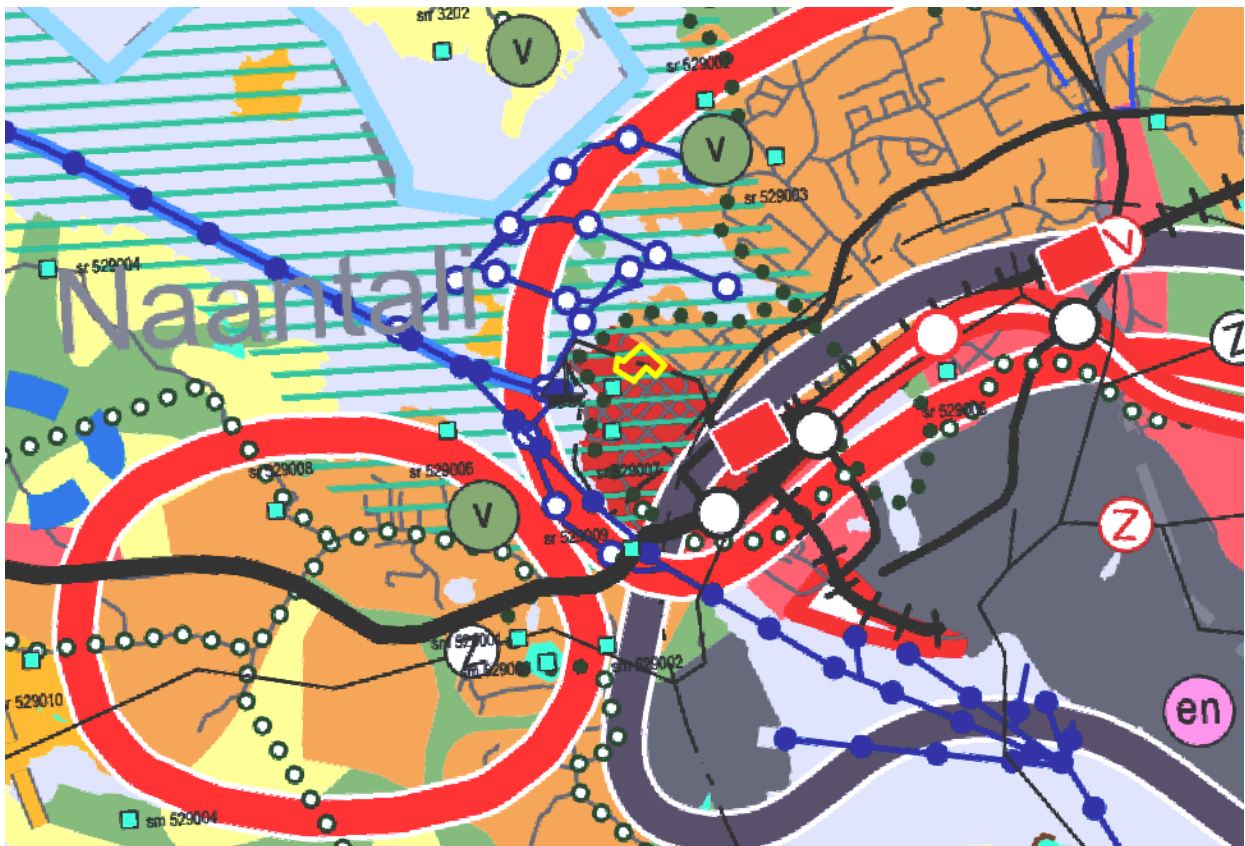
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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 \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyn Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukaisesti alue kuuluu ”kaupunkikehittämisen kohde-alueeseen”. Suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaava merkintä: Keskustatoimintojen alue (C) sekä koillisreunassa myös taajamatoimintojen alue (A). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen” sekä alueeseen, jossa on merkintä ”(sr 529007) merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus”.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022.

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

Manner-Naantalin osayleiskaava

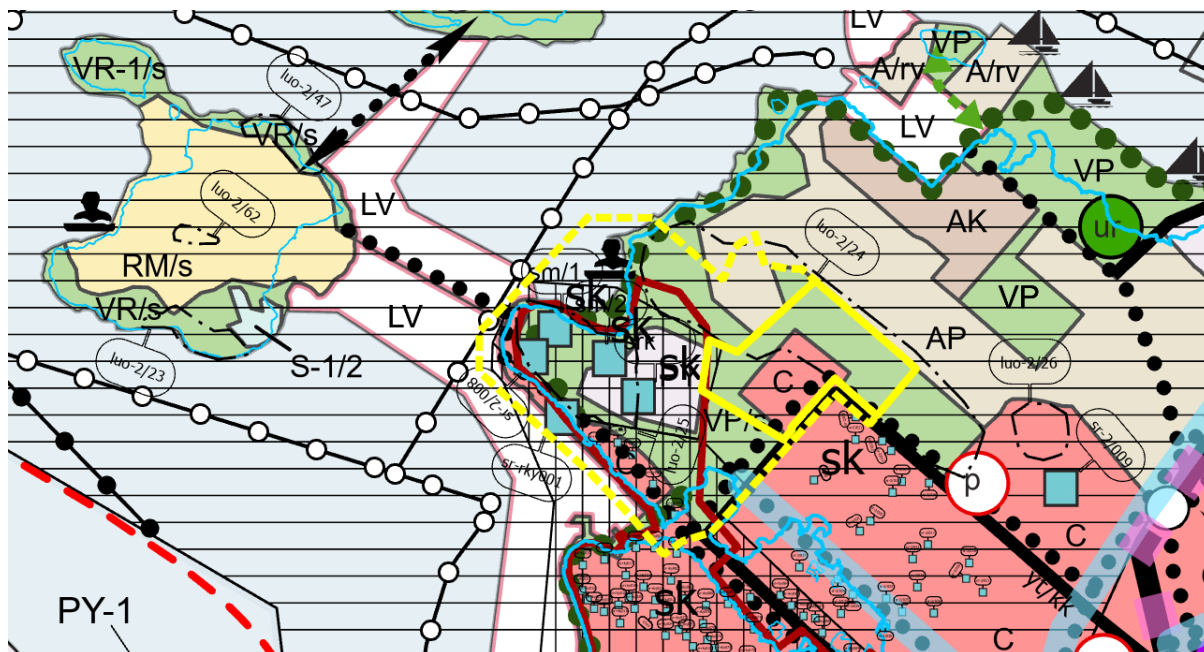
Naantaliin Maariankatu 2:een ja 4:ään tehtävän asemakaavamuutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava (2018). Siinä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja puistoaluetta (VP/s). Aluetta C koskevat seuraavat määräykset: Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.

A- ja C -alueita koskee osayleiskaavan yleismääräys: ”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.”

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”.

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, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

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.”

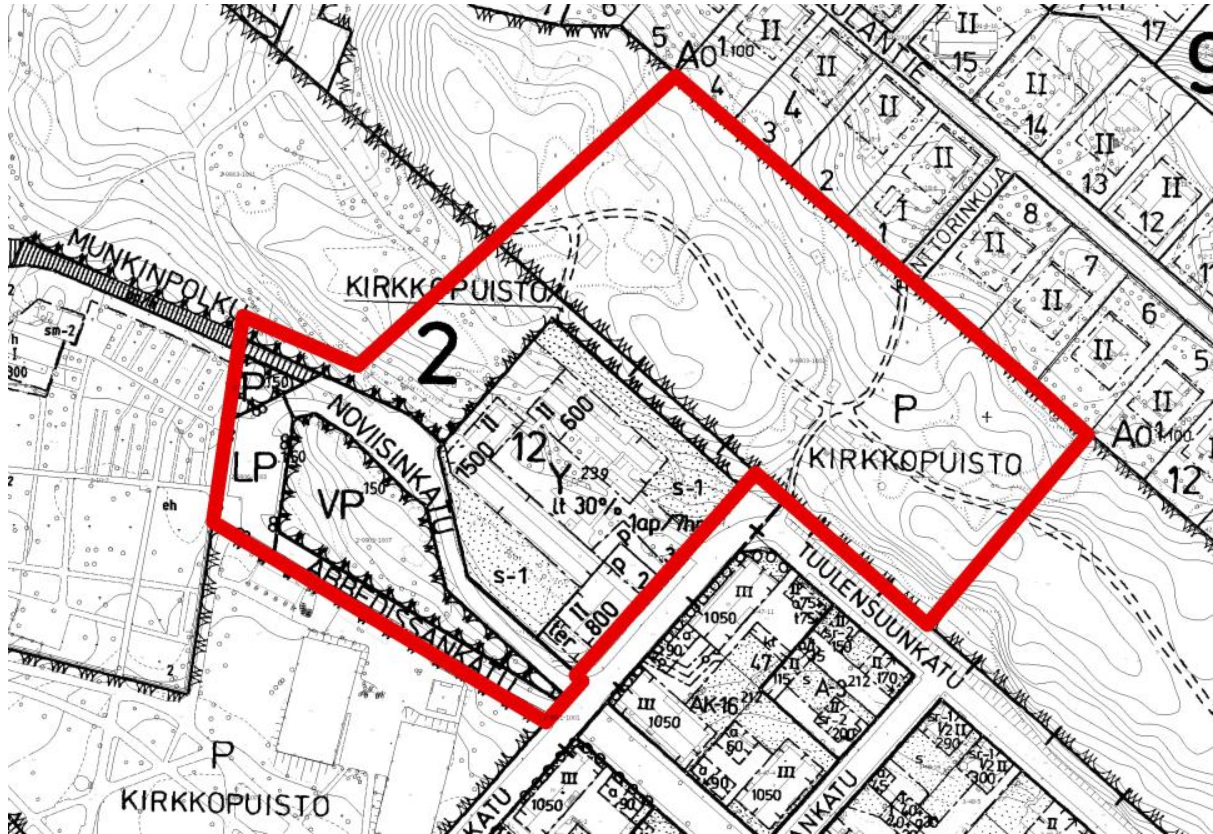


Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa)

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

Asemakaava

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-alueen rajausta punaisella viivalla (Tarkastelualue katkovii-valla). Alueen rajausta 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 liiketiloja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja lounaisosalla luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat s-1, jotka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueisiin (P) sekä katualueisiin Maariankatu ja Novisinkatu.

Maanomistus

Kaavoitettava maa-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 kaavaselostusta. 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 (syksy 2023)
- Olemassa olevan puuston arviointi (2024)
- Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys (syksy 2024)
- Keskustan majoitusliiketoimintaselvitys (talvi 2025)

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset keskustan liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset maisemaan
- 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 | • Naantalin seurakunta |
| • Alueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset | • Presidentin kanslia |
| • Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat | • Caruna Oy |
| • Varsinais-Suomen ELY-keskus | • DNA Oyj |
| • Varsinais-Suomen liitto | • DNA Tower Oyj |
| • Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo | • Elisa Oyj |
| • Varsinais-Suomen pelastuslaitos | • Telia Finland Oyj |
| • Naantalin Energia Oy | • Naantalin vammaisneuvosto |
| | • Lounais-Suomen jätehuolto |



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 (2023 ja 2024)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Hankkeesta on pidetty aloituksen viranomaisneuvottelu 09/2023 ja viranomaistyöneuvottelu 08/2024.

Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin Naantalin lukiolla 31.1.2024. Yleisötilaisuuden jälkeen 31.1.-19.2. asukkailla oli mahdollisuus jättää kommentteja kaava-alueeseen liittyen paikkakyselyn muodossa.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 18.12.2024 § 171 ja päätti asettaa sen nähtäville. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.1. – 10.2.2025. Sen yhteydessä osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Nähtävillä olosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa. Nähtävilläoloon liittyen pidettiin 2. yleisötilaisuus 29.1.2025.

Ehdotusvaihe (kevät - alkusyksy 2025)

Valmisteluvaiheen luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät sen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §).

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Lausuntokierroksen jälkeen järjestetään viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 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

kaavoitus@naantali.fi

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753

mittausosasto(at)naantali.fi