

AKL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukainen julkinen nähtävilläolo 2.7.-29.8.2025
Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
1.1 DNA Oyj: DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Maarianrinteen asemakaavamuutosehdotuksen (Ak-381) koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa: DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1) Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.	DNA:n uusille kaapeleille osoitetaan uusi paikka ja tarvittaessa korvaava reitti.
1.2 Caruna Oyj: Kiitämme 24.6.2025 saadusta lausuntopyynnöstä. Suunnittelualue ei kuulu Caruna Oyj:n jakeluverkon vastuualueeseen, eikä Carunalla ole suunnittelualueella tai sen lähistöllä sähköverkkoa. Carunalla ei siten ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.	-

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

1.3 Varsinais-Suomen pelastuslaitos: Pelastustoiminta ja pelastusyksiköillä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Erityisesti on huomioitava mahdollisten pysäköintilaitojen kansirakenteiden kestävyys pelastus- ja nostopaikkojen suhteen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota pp/h, että ne voisivat tarvittaessa toimia pelastusreitteinä / nostolavan toimintapaikkoina. Pelastuslaitos suosittelee, että rakennusten palo- ja poistumisturvallisuusratkaisut toteutetaan kaava-alueen rakennuksissa asukkaan / käyttäjän oma-toimisella toiminnalla tai paloteknisten laitteistojen avulla. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastustien edellyttämät sammutusvesimäärät. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011	Asemakaavan kaavamääräystä (ma/p) on täydennetty kannen kestävydestä: "Maanalaisen pysäköintilaitoksen pihakannen tulee piha-alueella kestää pelastus- ja nostojaneuvon kuormitus." Noviisinpolun (pp/h) toimimisesta pelastustienä sekä nostoautolle soveltuva paikka ratkaistaan rakentamislupavaiheessa. Palo- ja poistumisturvallisuusratkaisut suunnitellaan ja ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kunnallistekniikan suunnittelussa huomioidaan pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.
1.4 Suomen Erillisverkot Oy: Viitaten lausuntopyyntöönne 25.6.2025 koskien Maarianrinteen asemakaavamuutosehdotusta. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	-

1.5 Varsinais-Suomen liitto: Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntopyynnöstä lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoi- tuksen tai muun suunnittelun kanssa.	-
1.6 Naantalin seurakuntayhtymä Lausunto Talousjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen: ”Seurakuntayhtymä antaa asiasta seuraavan lausunnon: Naantalin kirkon enimmäishenkilömäärä on 850 henkilöä. Suurissa tilaisuuksissa tämä henkilömäärä täyttyy. Turvallista pysäköintialuetta tarvitaan kirkossa järjes- tettäviä tilaisuuksia sekä hautausmaalla kävijöitä varten sekä sen varmistamiseksi, että liikuntarajoitteisilla henkilöillä olisi mahdollisimman lyhyt matka kirkkoon ja hautausmaalle. Seurakuntayhtymä edellyttää Noviisinkadun ja Abbedissankadun välisen tieliitty- män säilyttämistä siten, että hautausmaan pysäköintipaikalle ajetaan Noviisinka- dun kautta, kuten tähänkin asti. Tällä vältetään tilanteet, jossa autot joutuvat kääntymään täyteen pysäköidyllä pysäköintialueella. Tarpeettoman liikenteen välttämiseksi tarvitaan nykyaikaisia teknisiä ratkaisuja osoittamaan, mikä on pysäköintipaikkojen käyttöaste kullakin hetkellä.	Kirkkopuiston hautausmaan muurin vieressä olevat pysäköintipaikat säilyvät. Liikuntarajoitteisille osoitettuihin pysäköintipaikkoihin ei tule muutoksia. Ase- makaavassa on poistettu Noviisinkadun ja Abbedissan kadun välinen ajoyh- teys. Ratkaisun yhtenä tavoitteena on vähentää ajoneuvoliikennettä hautaus- maan parkkipaikan ympäristössä. Pysäköintialueen pohjoisreunaan suunnitel- laan kääntöpaikka, jonka mitoitusperusteena on henkilöautojen kääntyminen eteenpäin ajaen. Abbedissakadun on suunniteltu säilyvän pihakatuna, jossa nopeusrajoitus on 20 km/h. Nopeusrajoitus turvaa jalankulkijoiden ja kevyen liikenteen turvalli- sen kulun. Ajorataa levennetään henkilöautojen kohtaamisen mahdollista- miseksi. Noviisinpolkua osoitetaan kaavassa vain jalankululle, kevyelle liiken- teelle sekä huoltoliikenteelle. Noviisinpolkua pitkin hautausmaan huoltora- kennukselle voidaan liikennöidä vastaavilla ajoneuvoilla kuin nykyisinkin, sillä huoltoajo on sallittu. Nykyisen Noviisinkadun 17 autopaikkaa ja 6 mopopaik- kaa poistuvat. Poistuvia paikkoja ei ole erikseen osoitettu kenenkään käyt- töön sopimuksin.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Seurakuntayhtymä toistaa lausuntonaan, että kirkossa ja hautausmaalla kävijöille sekä seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettuja parkkipaikkoja pitää olla osoitettuna vähintään sama määrä kuin tälläkin hetkellä. Hautausmaan huoltorakennukselle tulee turvata pääsy raskaalla ajoneuvokalustolla. Kun rakentamiseen ryhdytään, toivomuksena on, että melua aiheuttavia töitä ei tehdä perjantaisin, lauantaisin tai sunnuntaisin siunaustilaisuuksien ja muiden kirkollisten toimitusten vuoksi.” 27.08.2025 Naantalın seurakuntayhtymä - Yhteinen kirkkoneuvosto Pöytäkirjanote 5/2025 6 Talousjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.	Asemakaavassa on kaavamääräys: Vähintään 20 autopaikkaa on varattava yleiseen pysäköintiin. Seurakuntayhtymän käyttöön osoitettujen paikkojen määrä ei vähene. Maariankadulle on mahdollista asentaa pysäköintialueen käyttöasteen osoittava laite. Melua aiheuttavissa rakennustöissä tulee noudattaa Naantalın kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä, joissa säädetään melua aiheuttavista töistä: “21 § Erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden, laitteiden ja työvaiheiden rajoittaminen Erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden, kuten esimerkiksi iskuvasaran, sirkkelin, kulmahiomakoneen, lehtipuhaltimen, ruohonleikurin tai moottorisahan käyttäminen on kielletty klo 20.00 – 7.00 välisenä aikana sekä sunnuntaina ja muina pyhäpäivinä ennen klo 11.00.” Tontin tulevaan vuokrasopimukseen lisätään kohta, jossa rakennushankkeeseen ryhtyvää pyydetään huomioimaan siunaustilaisuudet ja muut kirkolliset toimitukset rakennustöiden järjestelyssä.
1.7 Varsinais-Suomen ELY-keskus: Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö Kaavaselistusta, -merkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen niin, että ehdotuksesta ilmenee selkeämmin suunnittelualueen ja sen välittömän lähiympäristön kulttuurihistoriallinen merkitys. Materiaaleissa on tuotu asianmukaisesti esiin suunnittelualueen keskeinen sijainti keskiaikaisen	Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö Asemakaavassa on kaavamääräykset, joilla määrätään rakennuksen sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeus- asemista. Kaavamääräysten mukaan rakennettaessa rakennus sijoittuu pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle, mikä on havaittavissa kaavan taustamateriaalina olevasta havainnekuvatarkastelusta.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Naantalin kirkon läheisyydessä, Naantalin aukon maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja läntisimmiltä osiltaan myös Naantalin kirkon ja Ailostenniemen RKY-alueella.

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä suunnittelualueen arvokas sijainti on otettu paremmin huomioon. ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että uudisrakennuksen enimmäiskerroslukua on laskettu yhdellä kerroksella ja enimmäiskorkeutta madallettu, joskin vain runsaalla kahdella metrillä. On myös hyvä, että kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys siitä, ettei uudisrakentaminen saa vaarantaa kirkkorakennuksen asemaa maisemaa hallitsevana elementtinä.

Kaavamuutos mahdollistaa kuitenkin edelleen huomattavasti olemassa olevaa rakentamista massiivisemman, puuston latvuskorkeuden yläpuolelle kohoavan uudisrakennuksen. Rakentamisen enimmäiskorkeutta tulee laskea vielä lisää, jotta tavoite suunnittelualueetta ympäröivän kulttuuriympäristön huomioimisesta on mahdollista saavuttaa ja jotta valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen säilymisestä voidaan varmistua. Kuten ELY-keskus on tuonut kaavaa koskevilla neuvotteluilla ja luonnosvaiheen lausunnossa esiin, alueen lisärakentamisessa tulee käyttää suunnittelualueen ja sen lähiympäristön ominaisuudet huomioivaa tarkkaa harkintaa, eikä kerrosalaa ja -lukua tule kasvattaa huomattavasti olemassa olevasta. Alueen ympäristön rakennuskanta on kohtalaisen matalaa ja luonteeltaan herkkää, minkä vuoksi ympäristöään korkeampaa ja massiivisempaa rakentamista alueella tulee välttää. Kaavamuutos mahdollistaisi suunnittelualueelle yli 4 600 k-m² enemmän rakentamista kuin voimassa oleva asemakaava, ja kaavamuutoksessa sallittu räystäskorkeus kohoaisi kirkon räystäskorkeuden tason yli, vaikka uudisrakennuksen harja jäisikin kirkkoa matalammaksi. Erityisen huonona ELY-keskus pitää havainnekuissa esitettyjä lukuisia kattolyhtyjä, jotka visuaalisesti nostavat rakennuksen hahmoa korkeammaksi. Kattolyhtyjä on tarpeen tarkastella ja rajoittaa vielä ennen kaavan hyväksymistä.

Asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on N2000-korkeusjärjestelmässä +28,7 metriä ja kirkon harjakorkeus on +39,0 metriä, joten rakennuksen vesikaton ylin kohta on 10,3 metriä alempana kirkon harjakorkeutta. Asemakaavan sallima rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +22,1 metriä ja kirkon räystäskorkeus on +20,0 metriä, joten rakennuksen räystäs on 2,1 metriä ylempänä. Asemakaavan sallima vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on noin 1,4 metriä alempana kuin maisema- ja kaupunkikuva-analyyysissä tehdyn tutkimuksen pohjalta sopivaksi uudisrakennuksen harjan maksimikorkeudeksi esitetty korkeus.

Naantalin kirkkorakennuksella on kaupungissa dominanttiasema niin maisemallisesti, kulttuurillisesti kuin historiallisesti. Maisemallisesti tämä tarkoittaa arkkitehtuurin keinoin näkyvissä olevaa, rakennetussa ympäristössä tarkasteltavaa kokonaisuutta suhteessa muuhun kaupunkirakenteeseen, eli kyse on kirkon massoittelemalla näkyvissä olevasta tunnistettavasta hahmosta. Tämän kokonaisuuden päätekiöt ovat kirkon tunnistettava kattokulma, tornin korkeus ja kirkon väri. Asemakaavaehdotuksessa rakennukselle sallittu katto- kaltevuus on 45°, mikä on jyrkkä, mutta kirkon kattoa loivempi. Kirkon tornin ylin korkeusasema +65,48 N2000-korkeusjärjestelmässä on 36,78 m ylempänä kuin asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kirkon seinien värisävy on pääosin vaalea. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen julkisivujen värisävyjen tulee sopeutua Kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan.

Kirkon ja rakennuspaikan etäisyys on yli 150 metriä ja välissä on puustoltaan runsasta ja kookasta puistoa, joka kesällä estää suoran näkyvyyden lähes kokonaan ja talvellaakin pääosin.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Kylpylärakennukselle kaavaehdotuksessa sallittu 45° kattokulma on varsin jyrkkä, vaikkakin kirkon kattoa loivempi. Myös tasakaton ja ylimmän kerroksen sisäänvedon sallimista voisi harkita, kuten kaavamuutosta varten toteutetussa maisema- ja kaupunkikuva-analyysissäkin todetaan.

Rakentamisen ohjausta on ehdotusvaiheessa täydennetty kaavamääräyksiin kattavasti. Määräyksissä ohjataan sijaintiin nähden asianmukaisen yksityiskohtaisesti uudisrakentamisen osalta mm. massoittelusta, muotokielestä, värityksestä, materiaaleista ja lasipinnoista.

Kaavaehdotuksessa suojeltujen rakennusten suojelumääräyksiin tulee täydentää vielä purkamiskielto, esimerkiksi muotoon Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

Kaavakartalla tulee esittää tontille sallittujen terassien ja altaiden asettelu tarkemmin kuin sallien ne koko rakennusalueella. Myös niiden näkyvyydestä tulee ohjeistaa tarkemmin kaavamääräyksissä.

On tärkeää täydentää olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä kaavakartalle sen lisäksi, että puustoa lausuntopalautteen vastineissa mainitusti tulitaisiin tarkastelemaan myöhemmin laadittavassa pihasuunnitelmassa. Kuten myös maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä on nostettu esiin, on uuden puuston kasvu pitkälti kallioisella alueella hidasta, ja alueen olemassa olevan rakentamisenkin sopeutuminen ympäristöönsä perustuu matalan korkeuden lisäksi keskeisesti ympäröivään puustoon.

Kaavamerkinnöissä on hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (esim. maanalaisen pysäköinnin merkitseminen).

Asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maariankadun puolella on lyhennetty noin 5 metriä, mikä vähentää rakennuksen korkeusvaikutelmaa kadun suunnalta katsottuna.

Asemakaavan mahdollistama rakennuksen jyrkkä kattokaltevuus mahdollistaa ylimmän kerroksen sijoittamisen harjakattorakenteen sisään, mikä vähentää rakennuksen kokonaiskorkeutta merkittävästi. Tasakaton salliminen koko rakennusalueella vaatisi rakennuksen räystäskorkeuden toteuttamisen jopa 3 metriä kaavassa esitettyä korkeampana. Asemakaava sallii kattolyhtyjen rakentamisen. Kattolyhty ovat perinteinen tapa rakentaa Naantalissa mukaan lukien Naantalin vanhakaupunki. Asemakaava mahdollistaa myös tasakaton rakentamisen rakennusmassojen nivelkohtiin - myös viherkattona.

Rakennuksen sallittu koko ja laajuus kasvavat voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakennusmassan sijoittelua rakennusalueella, mikä mahdollistaa rakennuksen jakamisen pienempiin osiin. Pienempiin osiin massoittelu vähentää rakennusmassan vaikutuksia ympäristöön ja maisemaan.

Tontin ja kylpylähotellin rakennusala rajataan yleiskaavan C-alueelle. Rakennusala ei myöskään uloteta Kirkkopuiston kallioiden lakialueille.

Asemakaavassa on suojeltavia rakennuksia koskeva sr/j-aseமாகাavamääräys, joka on täydennetty muotoon: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja."

Asemakaavan ulkoaltaiden sijoittelua ja näkyvyyttä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu ja lisätty koskemaan myös terasseja. Asemakaavaan on lisätty

Luonnonsuojelu	kaavamääräys, jolla rajoitetaan ja ohjataan muurien ja sokkeleiden toteuttamista. Asemakaavan VP-2 –alueella on olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja merkintöjä. KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty. Kaavamerkintään on lisätty säilytettäviä puita koskeva määräys. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asioikirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma. Vaikka puustoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimmissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. läkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjasta avautuvia näkymiä. Ympäristöministeriön asetus 311/2024 on huomioitu kaavamerkinnoissa ja niiden esitystavassa. Luonnonsuojelu Luo-7 määräystä on tarkennettu siten, että kalliokedon lisäksi kysymys on karusta pienruohokedosta.
------------------------------	--

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus katsoo, että kaavan ehdotusvaiheessa on pääosin otettu huomioon ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnokseen. Lisäksi kaavaehdotusta on muutoinakin päivitetty siten, että luonnon monimuotoisuus pyritään huomioimaan aiempaa paremmin. Luo-7 määräyksen osalta ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että luontoselvityksen perusteella kyse ei ole ainoastaan kalliokedosta, kuten määräyksessä nyt todetaan, vaan myös karusta pienruohokedosta. Tämän vuoksi määräystä olisi syytä muokata esimerkiksi muotoon, jossa todetaan kyseessä olevan keto tai kedot. Hulevedet Kaavassa olevat hulevesiä koskevat määräykset ovat riittäviä, eikä hulevesien osalta ole kaavaehdotukseen lausuttavaa. Ilmastokestävyys Kaavaselostuksessa on tunnistettu asemakaavamuutoksen kielteiset ilmastovaikutukset asianmukaisesti. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan ole esitetty purkamiseen, rakentamiseen tai käytönaikaiseen toimintaan vaikuttavia määräyksiä, joilla olisi kaavan ilmastovaikutuksia hillitseviä vaikutuksia. Määräyksiä on luonnosvaiheessa todetusti tarpeen näiltä osin vielä täydentää. Kaavassa on lisäksi hyvä tarkastella mahdollisuutta käyttää rakentamisessa muodostuvia massoja suunnittelualueen läheisyydessä. Myös mahdollisia energiaratkaisuja olisi hyvä tarkastella jo kaavoitusvaiheessa, ja niistä voisi sisällyttää asema-kaavaan määräyksiä.	Hulevedet - Ilmastokestävyys 1.1.2025 voimaan astuneessa rakentamislaisissa (751/2023) on säädytty rakennusten ja rakentamisen ilmastaselvitys- ja elinkaarilaskennan, vähähiilisyyden, purkamisen ja kiertotalouden sekä kestävyiden ja muuntojoustavuuden vaatimuksista. Rakentamislain muutoksella (897/2024) muutettua 38 §:ää (rakennuksen vähähiilisyys) sovelletaan 1.1.2026 alkaen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja -kädenjälki on raportoitava rakennuslupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen on katettava rakennuksen koko elinkaari. Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. 38a §:ssä säädetään hiilijalanjäljen raja-arvot rakennusten käyttötarkoituksittain. Raja-arvoasetus on parhaillaan EU-notifikaatiossa ja luonnosversio ympäris-
---	---

	töministeriön laskentaohjeesta on julkaistu. 39 §:n (rakennuksen elinkaariominaisuudet) mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Rakentamisen lainsäädäntöä kehitetään edelleen. Lausunnolla on ollut rakentamislain muutosversio, jolla on esitetty tuotavaksi vaatimuksia rakentamislakiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivistä (EPBD), rakennustuoteasetuksesta (CPR) sekä uusiutuvan energian direktiivistä (RED III). Edellä mainituista syistä ei ole tarpeellista lisätä asemakaavaan erillisiä ilmastovaikutusta hillitseviä rakentamiseen tai käytönaikaiseen toimintaan vaikuttavia määräyksiä. Uudessa rakentamislaisa säädetään purkumateriaalien käsittelystä, muun muassa 16 § purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys. Ympäristöministeriön asetuksessa purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksestä (1089/2024) täsmennetään selvityksen sisältövaatimuksia: materiaalien määrä, laatu, käsittelytavat ja hyödyntämismahdollisuudet. Tavoitteena on edistää kiertotaloutta ja parantaa jätteidenkäsittelyn valvontaa ja materiaalien uudelleenkäyttöä sekä vähentää ympäristökuormitusta purkutyömailla. Asemakaavaan on lisätty purkumateriaalien kierrätystä koskeva kaavamääräys. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää louhintaa. Louhittava kalioaines murskataan murskeeksi lähietäisyydellä ja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan Turun kaupunkiseudun rakennushankkeissa rakennusmateriaalina.
--	---

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Liikenne Luonnosvaiheessa esitetyt huomiot on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin. Liikenteen osalta kaavaehdotuksesta ei ole lausuttavaa. Lausunto on laadittu ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa	Tavoitteena on, että uudisrakennus liittyy kaukolämpöön. Naantalissa tuotettava kaukolämpö tuotetaan pääosin uusiutuvilla polttoaineilla. Liikenne -
1.8 Lounais-Suomen jätehuolto: Olemme tutustuneet Maarianrinteen asemakaavamuutosehdotuksen (Ak-381) aineistoon. Lounais-Suomen Jätehuollolla ei ole lisättävää valmisteluvaiheessa antaamme lausuntoon.	-
1.9 Turun kaupungin museo, Varsinais-Suomen vastuumuseo Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan: Kuten museo on edellisessä lausunnossa todennut, kaavamuutoksessa on kiitettävällä tavalla panostettu kulttuuriympäristön arvojen selvittämiseen sekä maisema-	Asemakaavan valmisteluaineistoon on lisätty kaukomaisema- ja perspektiivikuvia. Pistepilvimateriaalin pohjalta laadittujen kaukomaisemakuvien sekä Abbedissankadun, Maariankadun ja Kuparivuoren suunnasta laadittujen perspektiivikuvien perusteella kaavaehdotuksen mukainen laskettu korkeus-asema on riittävä osoittamaan, että asemakaavan mahdollistama rakennus -

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

ja kaupunkikuvavaikutusten arviointiin. Kaavaehdotuksessa on pyritty uudisrakentamisen laatutason varmistamiseen kattavilla korttelialue- ja yleismääräyksillä. Museo katsoo, että kaavamääräykset ovat sinänsä riittävät, ja niissä on huomioitu arkkitehtonisten ratkaisujen ohella mm. alueen valaisemisen sekä mainoskylttien kriteeristöä. Tämä ei poista herkkään rakennuspaikkaan liittyviä haasteita, ja kaikessa jatkosuunnittelussa tulee pitäytyä arvokkaan kulttuuriympäristön asettamissa reunaehdoissa.

On myönteistä, että uudisrakennuksen suurinta sallittua korkeutta on madallettu aiemmin esitetystä (+30 mmpy à +28,7 mmpy). Kaavaan on myös lisätty edellytys vesikaton tummasta sävystä. Museo katsoo, että näillä saavutettavaa maisemallisen muutoksen lievennystä tulee vielä tutkia havainnekuvin. Valmisteluvaiheessa kaupunkikuvallisia ja maisemallisia tarkasteluja on tehty runsaasti (kaavoitus 11.10.2024), ja museo on tällöin arvioinut uudisrakentamisen mitakaavan selkeästi liian suureksi. Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksen havainnekuva löytyy kaavan liitteestä 18 (Sarc+Sigge 17.6.2025), mutta kuva ei esitä vaikutusta kaukomaisemiin. On vielä syytä tarkastella, onko suurimman sallitun korkeuden madaltamisella saavutettu vaikutus riittävä.

Kaavamääräyksissä on todettu, että mahdolliset ulkoaltaat eivät saa korostua näkymässä. Konseptisuunnitelmassa kylpylän ulkoaltaat on sijoitettu rakennuksen itäpuolelle, kohti hautausmaata. Tällainen sijoittelu voi osoittautua toimintojen luonteen kannalta ongelmalliseksi, jopa irvokkaaksi. Altaiden sijoittelua on jatkosuunnittelussa vielä syytä harkita.

Puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hyödyntää uudisrakennuksen ja sen toimintojen maisemallisen vaikutuksen pehmentämisessä.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä on edellytetty, että rakentamislupa tulee sisältäjä aluejulkisivupiirustuksin toteutettu laajempi tarkastelu uudisrakennuksen suhteesta kirkkoon, läheisiin rakennuksiin, puisto- ja puustoympäristöön, puustoon ja maas-

joka tulee sijoittumaan pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle - sopii rakennuspaikalle, maisemaan ja ympäristöön eikä se vaaranna kirkon dominianttiasemaa.

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. Asemakaavassa rakennuspaikan etäisyys hautausmaasta on lyhimmillään noin 70 metriä ja väliin sijoittuu Noviisipolku, Abbedissankatu ja hautausmaan pysäköintialue sekä puistoalueen puustoa.

Asemakaavan VP-2 –alueella on olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja merkintöjä. KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty. Kaavamerkintään on lisätty säilytettäviä puita koskeva määräys. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asioikirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma.

Vaikka puustoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimmissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjasta avautuvia näkymiä.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

ton muotoihin. Museo katsoo, että edellytyksiin tulee lisätä maisemahavainneku- van tekeminen ainakin yhdestä keskeisestä kaukonäkymälinjasta, Kuparivuoren suunnasta. Louhinnan kieltäminen puistoalueella on tärkeä reunaehto, ja siinä täytyy hank- keen käynnistyessä pitäytyä. Ylipäättään louhintaan tulee suhtautua varauksella, sillä se aiheuttaa aina peruuttamattoman, aikajänteeltään mitä tahansa raken- nusta pitempään vaikuttavan muutoksen ympäristöön.	Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää louhintaa. Louhittava kal- lioaines murskataan murskeeksi lähietäisyydellä ja hyödynnetään mahdolli- suuksien mukaan Turun kaupunkiseudun rakennushankkeissa rakennusmate- riaalina.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Muistutus	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
2.1 Muistutus 1 MUISTUTUS Vireillä oleva Maarianrinteen asemakaavamuutos kylpylähotellin rakentamista varten tulee hylätä seuraavista seuraavista syistä: I Tärkein syy hylkäämiselle on ehdottomasti paikalle kaavailun kylpylähotellin totaalin soveltumattomuus kyseiselle Maarianrinteen tontille (kohdistuu kiinteistöihin 529-2-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille) Naantalin keskustaa niin maalta kuin mereltäkin käsin katsottuna määrittää ainutlaatuinen Naantalin luostarikirkko, jonka välittömään naapuruuteen ei sovi minikäänlainen kylpyläkompleksi, ei arkkitehtoonisesti eikä kulttuurisesti. Jos alueelle joskus halutaan rakentaa jotain uutta, sen tulee olla kulttuurilaitos; jo aiemmassa vuorovaikutusraportissa nostimme esiin alueen varaamisen Naantalin museon rakentamista varten, jolloin vihdoinkin Pyhä Birgitta ja Kristoffer Baijerilainen saisivat arvoisensa museo-osastot, ja museon suosio olisi taattu. Ehdotus on siis vastoin alueidenkäyttölain 54 §:ä, jonka mukaan rakennetta ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan muutos turmelisi rakennettua ja kulttuurihistoriallista miljööä korjaamattomalla tavalla, jos kohteeseen sopimaton rakennus sijoitettaisiin kirkon ja hautausmaan välittömään läheisyyteen. Kirkon ja hautausmaan rauhan rikkomista ei voida eikä saa lyhytnäköisellä ahneudella sallia.	I Asemakaavamuutos on pääosin lainvoimaisen yleiskaavan mukainen ja laadittujen selvitysten perusteella asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen soveltuu kyseessä olevalle rakennuspaikalle. Asemakaavassa on asemakaavamääräyksiä, jotka varmistavat rakennuksen sopimisen rakennuspaikalle. Laadittujen selvitysten perusteella asemakaavamuutoksen ja rakentamisen myötä ei hävitetä alueidenkäyttölain tarkoittamia erityisiä arvoja. KL-11 –alue ei ylitä yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitettua aluetta (C). Alue (mpr), jolle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtajavan porrashuonerakennuksen (30 k-m2), sijoittuu C-alueen ulkopuolelle ylityksen ollessa vähäinen. Porrashuone mahdollistaa esteettömän yhteyden maanalaisista pysäköintitiloista uimarannan, kirkon ja hautausmaan suuntaan. Teoreettinen yleiskaava-alueen ylitys on vähäinen huomioiden yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan mittakaavaero.

II Vetoaminen varhaiseen kylpyläperinteeseen

Naantalissa on ollut kylpylätoimintaa ainakin vuodesta 1863 alkaen, mutta sitä tavallaan enteili jo v.1723 aloitettu vedenjuontivieraiden vastaanotto, joka sittemmin siirtyi logistisista syistä Merisalonkiin, nykyisen Merisalin edeltäjään. Tästä toiminnasta ei aiheutunut haittaa eikä häiriötä huomattavasti ylempänä sijaitseville kirkolle tai hautausmaalle. Kylpeminen oli maltillista ja tapahtui rajoitetulla alueella sekä ilman musiikkia, jota esitettiin vain sisätiloissa Kaivohuoneen tanssiaisissa ja konserteissa, ei siis kylpylässä. Kylpyläperinteen vaaliminen ei edellytä asemakaavamuutosta eikä kylpylää Maarianrinteen kalliolle.

III Majoituspalveluiden tarjonta

Naantalissa on turisteja vain kesäkaudella ja tällöin on saatavissa olemassa olevien hotellien lisäksi sesonkiluoneista majoitusta. Kaavamuutoksen esitöistä ilmenee, että tällä hetkellä on majoitusliikkeissä huoneita yhteensä 431 sekä yksityistä sesonkiluoneista kapasiteettia. Tarjonta ja kysyntä ovat selvityksen mukaan kasvussa. Mitään vajea ei siis ole todettu olevan.

Talvikautena Naantalissa on hyvin hiljaista, mikä ei välttämättä vakituksia asukkaita edes harmita! On sanottu, että naantalilaiset saavat kaupunkinsa taas takaisin. Pitkän talvisesongin ajaksi olisi siis saatava lisää tapahtumia ja muita vetonauloja, jotta ne toisivat asukkaita keskustan hotelliin. Järjestys on sellainen, että ensin on oltava vetonauloja, ennen kuin niiden varjolla voidaan saada hotelliin kävijöitä talvellakin.

Naantaliin on vireillä useita hotellihankkeita ja -laajennuksia, jotten kaikkien toteutuessa majoituskapasiteetti kasvaisi nykyisestä 80 %. Tällaisen lisäyksen, tai vaikkapa vain puoletkin siitä, muuttaminen kannattavaksi

II Asemakaavamuutos mahdollistaa kylpyläperinteen jatkamisen Naantalissa. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, joilla pyritään minimoimaan ja estämään häiriöt ympäristöön, kirkolle ja hautausmaalle.

III Asemakaavan valmisteluaineiston taustamateriaalina olevan elinvoimaisluokituksen (WSP Finland Oy) mukaan asemakaavamuutoksella on mahdollista parantaa kaupungin keskustan ja rannan elin- ja vetovoimaa. Mitä tulee majoituskapasiteetin lisääntymiseen ja sitä myöden kilpailun kasvuun majoitustoiminnassa, selvitys tunnistaa uhan majoituskapasiteetin ajoittaisesta liikatarjonnasta. Toisaalta kiinnostavan volyymin kasvun nähdään myös lisäävän majoituspalveluiden kysyntää, mikä on edellytys matkailun vetovoiman kasvulle Naantalissa. Lisääntyvä kilpailu voi olla myös nykyisen majoitustarjonnan kehittämistä sekä markkinointia edistävä tekijä.

Asemakaavan mukainen hotellihanke on Visit Turku Archipelagon mainitsemisissa matkailun kärkihankkeissa. Hotellihankkeen tarkoituksena on houkutella matkailijoita sekä kotimaasta että ulkomailta. Hotellihankkeen tavoitteena on parantaa yrittäjien toimintaedellytyksiä ja tukea ympärivuotista palvelutarjontaa.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

majoitustoiminnaksi on utopiaa. Golfkentän yhteyteen suunnitelluilla lisäyksillä on oma varma käyttäjäkuntansa golfin ja satamatoiminnan ansiosta, jollaista ei Naantalin keskustaan tulevilla hotellilla ole. Voidaan siis kaupungin omien esiselvitysten nojalla päätellä, ettei Maarianrinteeseen rakennettavalla hotellikylpylällä ole tarvetta eikä tulevaisuutta.

Mikäli kaavamuutos kuitenkin hyväksytään, tulee ottaa huomioon seuraavaa:

- rakennuskompleksista tulee järjestää arkkitehtuurikilpailu;
- rakennuksen massa tulee vetää kauemmas Maariankadusta, josta muutoin uhkaa tulla epäviihtyisä kuilu, eivätkä Asunto Oy Nunna-Marian Maariankadun puoleiset asunnot saisi enää suoraa auringonvaloa lainkaan.

Muuta:

Hankkeessa on päätetty edetä ilman arkkitehtikilpailua. Hankkeeseen ryhtyvällä on käytössä riittävän pätevät suunnittelijat.

Rakennusalan reuna Maariankadun puolella sijaitsee noin 2 metrin päässä kadun reunasta. Maariankadun katusuunnitelman luonnoksessa kyseisen korttelin reunalla on 2,8 metriä leveä viheralue, 2,5 metriä leveä jalkakäytävä, 3,0 metriä leveä pysäköintialue, 4,5 metriä leveä ajorata sekä 1,2 metriä leveä lumitila. Katusuunnitelman tavoitteena on viihtyisän ja toimivan katutilan ja kaupunkiympäristön luominen.

Kaavoitettava kortteli sijaitsee lähimmän asuinkerrostalon luoteispuolella eli sen varjostava vaikutus on vähäinen.

Asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maariankadun puolella on lyhennetty noin 5 metriä, mikä vähentää rakennuksen korkeusvaikutelmaa kadun suunnalta katsottuna.

KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty. Kaavamerkintään on lisätty säilytettäviä puita koskeva määräys. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asioikirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma.

Vaikka puustoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimmissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

	on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjista avautuvia näkymiä.
2.2 Muistutus 2 Maarianrinteen asemakaavamuutos Koskien olemassa olevien rakennusten purkamisen, uudisrakennusten ja mahdollisesti tulevan raskaan huolto- ja tavarantoimitusliikenteen ohjaamista: Asemakaavamuutosta koskevassa yleisötilaisuudessa esitettiin purkutöiden ja rakennusaikaisen raskaan liikenteen ohjaamista siten, että Tuulensuunkatu kaksisuuntaistettaisiin. Suunnitelma on logistisesti epätarkoituksenmukainen. Se aiheuttaisi merkittävää haittaa Tuulensuunkadun kautta rantaan kulkeville jalankulkijoille, kevyelle liikenteelle sekä Tuulensuunkadun varrella oleville kiinteistöille.	Ennen rakennustöiden aloitusta suunnitellaan rakennushankkeen aikaisen logistiikan reittivaihtoehtoja. Työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja nykyiselle asutukselle. Suunnittelussa huomioidaan mm. ajankohta sekä mahdollisesti muut käynnissä olevat katuverkon rakennushankkeet. Rakentamisaikaiset haitat ovat väliaikaisia.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Tuulensuunkatu kapenee huomattavasti Birgittakodin risteuksen jälkeen. Vain kadun toisella puolella on jalkakäytävä, joka sekin paikoittain huomattavasti normaalia kapeampi jalkakäytävällä olevien ylimääräisten, mutta pysyvien rakennelmien vuoksi. Useampi Tuulensuunkatun varren kiinteistö rajoittuu välittömästi katuun ilman pientäkään viheraluetta tai penkkaa, johon jalankulkijan tai pyöräilijän olisi mahdollista väistää liikennettä. Ymmärrettävästi purku- ja rakennustyöt tulevat viemään aikaa, ja Kaivokadun korjaustyöt saattavat rajata vaihtoehtoja liikenteen ohjaamiseksi. <u>Mielekkäin logistinen vaihtoehto:</u> Tuulensuunkadun pitäminen nykyisellään yksisuuntaisena. Raskaan liikenteen ohjaaminen Luostarinkadulle ei edellyttäisi mitään muutoksia nykyiseen tilaan. Luostarinkatu on jo kaksisuuntainen, jalkakäytävät kummallakin puolella sekä liikenteen aiheuttamaa melua vähentäviä puita kahden puolen katua. Helppoja ratkaisuja ei ole, mutta esittämämme - eli Tuulensuunkadun säilyttäminen yksisuuntaisena ja poistuvan työmaaliikenteen ohjaaminen Luostarinkadun kautta - on liikenneturvallisin, yksinkertaisin ja vähinten asukkaita häiritsevä ratkaisu purku- ja rakennustöiden aikana.	
2.3 Muistutus 3 Me allekirjoittaneet yritykset haluamme esittää muistutuksen koskien Maarianrinteen tontille suunniteltua asemakaavan muutosta (Ak 381), jossa kaavamuutoksella alueelle Naantalin kaupungin (529) 2. kaupunginosan korttelin 12 puistoa ja katualuetta sekä 9. kaupunginosan puistoa mahdollistetaan Boutique Spa -hotellihanke.	

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Hankkeen mukaisesti tontilla on tarkoitus purkaa nykyiset vanhusten palvelutalo-rakennukset ja rakentaa tilalle mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan Naantalin vanhaan kaupunkiin Boutique spa-hotelli. Rakennuksen ulkoasuna on harjakatto sekä puuverhoilu ja rakennus on 3-kerroksinen. Hankkeeseen sisältyy lisäksi laajamittainen maanalainen pysäköintihalli, jonka tavoitteena on helpottaa Naantalin keskustan pysäköintitilannetta. Hanke herättää huolta kaupunkikuvan, liikenteen ja kirkko/puistoalueen arvojen sekä kulttuurihistoriallisten piirteiden ja asukkaiden elinympäristön näkökulmasta. Esitämme tästä asemakaavamuutoksesta seuraavat huomautukset ja muistutukset: 1. Rakennuksen mittakaava ja vaikutus kaupunkikuvaan sekä maakunnalliseen maisemanähtävyyteen Rakennuksen suurikokoinen massoittelu, erityisesti korkeimman osan räystäs- ja harjakorkeus sekä jyrkät ja kookkaat kattolyhdyt ja rakennuksen sekä ulkoaltaiden ulottuminen aivan kiinni Noviisinkatuun ja tontin rajoihin vaikuttavat Naantalin historialliseen maisemaan, ilmeeseen ja vanhan kaupungin mittakaavaan. Kattolyhdyt eivät sovi alueen kallioselänteeseen ilmeeseen. Selänteille sijoittuvat rakennukset saavat maisemassa tyypillisesti liian merkittävän roolin näkyessään laajalti ympäristöön. Maariankatu 2–4:n nykyiset rakennukset Kiinteistö Oy Marianrinne ja Kesti-Maarian talo sijaitsevat rinnetontilla likimain +11... +18 mpyt. Hanke-suunnitelman mukaan kattokorkeudeksi tulee n. 28 mpyt, joka on alle kirkon katon korkeuden, mutta huomattavasti korkeampi kuin nykyiset rakennukset Maariankadulla. Myös puuston latva asettaa rajoitteensa kattokorkeudelle. MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI NAANTALIN MAARIANRINNE 2.12.2024:	1. Rakennuksen mittakaava ja vaikutus kaupunkikuvaan sekä maakunnalliseen maisemanähtävyyteen Asemakaavassa on kaavamääräykset, joilla määrätään rakennuksen sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista. Kaavamääräysten mukaan rakennettaessa rakennus sijoittuu pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle, mikä on havaittavissa asemakaavan taustamateriaalina olevasta havainnekuvatarkastelusta. Asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on N2000-korkeusjärjestelmässä +28,7 metriä ja kirkon harjakorkeus on +39,0 metriä, joten rakennuksen vesikaton ylin kohta on 10,3 metriä alempana kirkon harjakorkeutta. Asemakaavan sallima rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +22,1 metriä ja kirkon räystäskorkeus on +20,0 metriä, joten rakennuksen räystäs on 2,1 metriä ylempänä. Asemakaavan sallima vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on noin 1,4 metriä alempana kuin maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä tehdyn tutkimuksen pohjalta sopivaksi uudisrakennuksen harjan maksimikorkeudeksi esitetty korkeus.
---	--

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Uudisrakentamisen osalta puuston säilymiseen tulisi kiinnittää erityisesti huomiota ja näin mahdollistaa arvokkaan, vanhan puuston säilyminen ja kaupunkikuvallinen merkitys konseptisuunnitelman alueella. Vain keskiaikainen kirkko nousee selvästi latvusten yläpuolelle ja on myös kokonsa ja arkkitehtuurinsa ansiosta itsestään selvä kaupunkikuvallinen ja maisemallinen dominantti. Uudisrakennuksen tulisi jäädä selvästi kirkkoa matalammaksi ja puuston latvustolinjan alapuolelle. Mitä matalampi rakennus on, sitä paremmin kaukomaisemassa puut rakennusta verhoavat.

Suurmaisemassa keskeisintä uudisrakennuksen osalta on sen massoittelu, kattomuoto sekä julkisivuväriyty. Esitetyllä ratkaisulla on lähiympäristön kerrostaloista poikkeava kattomuoto. Jyrkät päätykolmiot ja vaaleat kattopinnat korostavat rakennuksen arkkitehtuuria ja lisäävät sen hallitsevuutta. Lähimaiseman näkymissä uudisrakennuksen arkkitehtonisilla piirteillä on enemmän merkitystä, sillä uudisrakennus näkyy laajalti kirkon kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Vaikka kirkko säilyy korkeimpana maamerkinä, hanke on silti huomattavan suuri rakennusmassa kirkkoon ja alueen muihin rakennuksiin nähden. Tämän johdosta rakennusmassaa on pienennettävä ja madallettava huomattavan paljon, ettei se kilpaile kirkon dominanssiaseman kanssa. Päivitysinventoinnissa maisema-alueen arvoluokaksi on muutettu maakunnallinen maisemanähtävyys. Suunnittelualue sijaitsee siis valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joka on erityisen herkkä suurille rakennusmassoille. Tämä maakunnallinen maisemanähtävyys vaarantuu, kun rakennusmassa moninkertaistetaan.

MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | NAANTALIN MAARIANRINNE | 2.12.2024:

Naantalin kirkkorakennuksella on kaupungissa dominanttiasema niin maisemallisesti, kulttuurillisesti kuin historiallisesti. Naantalin kaupungin historiallisena tunnusmerkkinä kirkon tulisi säilyä kaukomaiseman kiintopisteenä.

Naantalin kirkkorakennuksella on kaupungissa dominanttiasema niin maisemallisesti, kulttuurillisesti kuin historiallisesti. Maisemallisesti tämä tarkoittaa arkkitehtuurin keinoin näkyvissä olevaa, rakennetussa ympäristössä tarkasteltavaa kokonaisuutta suhteessa muuhun kaupunkirakenteseen, eli kyse on kirkon massoittelun kautta näkyvissä olevasta tunnistettavasta hahmosta. Tämän kokonaisuuden päätekijät ovat kirkon tunnistettava kattokulma, tornin korkeus ja kirkon väri. Asemakaavaehdotuksessa rakennukselle sallittu kattokaltevuus on 45°, mikä on jyrkkä, mutta kirkon kattoa loivempi. Kirkon tornin ylin korkeusasema +65,48 N2000-kerkeusjärjestelmässä on 36,78 m ylempänä kuin asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kirkon seinien värisävy on pääosin vaalea. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen julkisivujen värisävyjen tulee sopeutua Kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan.

Kirkon ja rakennuspaikan etäisyys on yli 150 metriä ja välissä on puustoltaan runsasta ja kookasta puistoa, joka kesällä estää suoran näkyvyyden lähes kokonaan ja talvellaakin pääosin.

Asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maariankadun puolella on lyhennetty noin 5 metriä, mikä vähentää rakennuksen korkeusvaikutelmaa kadun suunnalta katsottuna.

Asemakaavan mahdollistama rakennuksen jyrkkä kattokaltevuus mahdollistaa ylimmän kerroksen sijoittamisen harjakattorakenteen sisään, mikä vähentää rakennuksen kokonaiskorkeutta merkittävästi. Tasakaton salliminen koko rakennusallalla vaatisi rakennuksen räystäskorkeuden toteuttamisen jopa 3 metriä kaavassa esitettyä korkeampana. Asemakaava sallii kattolyhtyjen rakentamisen. Kattolyhty ovat perinteinen tapa rakentaa Naantalissa mukaan lukien Naantalin vanhakaupunki. Asemakaava mahdollistaa myös tasakaton rakentamisen rakennusmassojen nivelkohtiin - myös viherkaton.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Sen sijaan:

Nykyiset Maariankatu 2:n rakennukset on sovitettu muun rakennuskannan korkeuteen ja luonteeseen hyvin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät."

Mielestämme hanke haastaa massiivisuudellaan, korkeudellaan ja kattomuodoillaan kirkon dominanssiaseman ja hanketta ei voida toteuttaa suunnitellulla tavalla.

Nykyisen kaavan mukainen kerrosala on 2 900 k-m², mutta suunnitellun hankkeen toteutuksen myötä se kasvaisi 4 630 k-m²:llä, jolloin kokonaisala olisi 7 530 k-m². Tämä tarkoittaa kerrosalan yli kaksinkertaista kasvua mikä on huomattava lisäys alueelle ja hyvin korkeaa tontin tehokkuuslukua. Tämä merkittävä rakennusmassan laajennus kaavamuutoksessa ei sovellu ympäristöön ilman, että se hallitsee liiaksi herkkää kaupunki- ja kirkkopuistokuvaa - hautausmaineen, joka sijaitsee n. 100 metrin päässä hotellin aidalla rajaamattomista ulkoaltaista. Lisäksi hanke on suunniteltu toteutettavaksi n. yhden (1) metrin etäisyydellä tontin rajasta. Käsityksemme mukaan rakennus ei voi sijaita neljää (4) metriä lähempänä tontin rajasta, joten hankesuunnitelmaa on muutettava.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), mikä edellyttää erityistä varovaisuutta uudisrakentamisessa. Kaavamuutoksen tuleekin mielestämme säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kirkon dominanttiasema, mutta hotellin kokoluokka ei ole tämän tavoitteen mukainen.

Nykyisessä kaavassa on SUUNNITTELU- JA SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Rakennuksen sallittu koko ja laajuus kasvavat voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakennusmassan sijoittelua rakennusosalalla, mikä mahdollistaa rakennuksen jakamisen pienempiin osiin. Pienempiin osiin massoittelu vähentää rakennusmassan vaikutuksia ympäristöön ja maisemaan. Tontin ja kylpylähotellin rakennusala rajataan yleiskaavan C-alueelle. Rakennusala ei myöskään uloteta Kirkkopuiston kallioiden lakialueille.

Asemakaavassa on suojeltavia rakennuksia koskeva sr/j-aseமாகাavamääräys, joka on täydennetty muotoon: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja."

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 VP-2 –alueella on olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja merkintöjä. KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty. Kaavamerkintään on lisätty säilytettäviä puita koskeva määräys. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asioikirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma.

Vaikka puustoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kult-

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Toteamme, että kokonaisuus ei kaavamuutoksessa säily, vaan se rikkoutuu, jos sallitaan varsin suuren ja korkean hotellirakennusmassan rakentaminen suunnitelluin kattolyhdyin näin herkkään ympäristöön. Lisäksi suunnitellun hotellin valorasite on liian suuri, josta jäljempänä kohdassa 11.

Lisäksi rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Tästä huolimatta kaavamuutoksessa sallittaisiin hankkeen tieltä purettavaksi täysin tai osittain nykyiset rakennukset ja rakenteet, kaataa kaikki hankealueen puusto sekä räjäyttää kalliota ilman perusteltuja pakottavia syitä sekä levittää rakenteita ulkoaltaita kiinni Noviisinkatuun. Tämä on ristiriidassa nykyisten huolellisesti valmisteltujen suojelumääräysten kanssa, mikä asettaa kyseenalaiseksi kaavamuutoksen laillisuuden ja oikeutuksen. Esitetyt kaavamuutoksen tavoitteet eivät täytä erityisten pakottavien syiden vaatimusta, eikä rakennusteknisiä perusteita nykyisten rakennusten purkamiselle ole esitetty. Näin ollen päämääränä vaikuttaa olevan ainoastaan kerrosalan merkittävä kasvattaminen kaava- ja sen suojelumääräysten vastaisesti, jota emme voi hyväksyä.

tuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjasta avautuvia näkymiä.

Asemakaavan valmisteluaineistoon on lisätty kaukomaisema- ja perspektiivikuvia. Pistepilvimateriaalin pohjalta laadittujen kaukomaisemakuvien sekä Abbedissankadun, Maariankadun ja Kuparivuoren suunnasta laadittujen perspektiivikuvien perusteella kaavaehdotuksen mukainen laskettu korkeusasema on riittävä osoittamaan, että asemakaavan mahdollistama rakennus - joka tulee sijoittumaan pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle - sopii rakennuspaikalle, maisemaan ja ympäristöön eikä se vaaranna kirkon dominanttiasemaa.

Kaavamuutos on pääosin yleiskaavan mukainen.

KL-11 –alue ei ylitä yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitettua aluetta (C). Alue (mpr), jolle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtajan porrashuonerakennuksen (30 k-m²), sijoittuu C-alueen ulkopuolelle ylityksen ollessa vähäinen. Porrashuone mahdollistaa esteettömän yhteyden maanalaisista pysäköintitiloista uimarannan, kirkon ja hautausmaan suuntaan. Teoreettinen yleiskaava-alueen ylitys on vähäinen huomioiden yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan mittakaavaero.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

2. Liikenteen vaikutukset ja saattoliikenne

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Tähän liittyy nimenomaisesti *tehokas liikennejärjestelmä*, jota tämä kaavaluonnos ei toteuta.

Huoltoliikenne jopa 145 huoneen kapasiteetin omaavassa hotellissa on huomattava tavaraliikenne ja kiinteistö- sekä hotellihuoltotoimituksia tulee olemaan aikaisesta aamusta myöhäiseen iltaan. Hotellin päivittäinen huoltoliikenne tulee pitämään sisällään ruoka- ja juomatoimituksia, lakana-, pyyhe- ja muita vaatekuljetuksia sekä teknistä- ja jätehuoltoliikennettä. Tämä tarkoittaa jatkuvaa raskaan liikenteen rasitetta herkälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle, joka vähentää alueen viihtyvyyttä ja rasittaa olennaisesti asukasviihtyvyyttä. Huoltoliikenne tukkii Maariankadun liikennettä, kun kuorma-autot peruuttavat kadulle. Samalla tämä huoltoliikenne ohjataan kulkemaan kaupungin keskustan läpi rasittamaan ja ruuhkauttamaan koko vanhaa kaupunkia ja sen vanhoja rakennuksia. Onkin epätarkoituksenmukaista ja kaupungin asukasviihtyvyydelle monin tavoin haitallista, jos huoltoliikenne ohjataan kulkemaan alas Maariankatua aina keskustan läpi.

Samalla lisäksi erityisesti bussi- ja saattoliikenteen sekä hotellin asiakkaiden liikkumisen sujuvuus on puutteellisesti suunniteltu ja tulee ottaa tarkempaan tarkasteluun, jotta voidaan varmistaa mahdollisimman vähäinen haitta liikenteelle ja asukkaille. On epätarkoituksenmukaista ja kaupungin viihtyvyydelle monin tavoin haitallista, jos bussi- ja saattoliikenne sekä hotellin asiakkaiden liikenne ohjataan kulkemaan alas Maariankatua aina keskustan läpi. Tämä muuttaa koko kaupungin keskustan liikenteen ruuhkaiseksi ja se heikentää asukasviihtyvyyttä.

Suunnitelman mukaan hotellin sisäänkäynti ja saattoliikenne sijoittuvat ylärinteen puolelle, ja huoltoliikenne tapahtuu Maariankadulla olevan huolto-oven kautta. Liikennemäärät on arvioitu hyvin alhaiseksi ja niihin liittyvät mittaukset ovat tehty

2. Liikenteen vaikutukset ja saattoliikenne

Asemakaavan mukainen hotellihanke ei asemakaavan tausta-aineistona olevan liikenneselvityksen perusteella vaikuta merkittävästi liikenteeseen Naantalin keskustassa, sillä alueen liikennemäärät pysyvät vielä huippuseisongin aikaanakin maltillisella tasolla eikä katuverkolla esiinny ruuhkautumista. Uuden kylpylähotellin liikennetuotos on < 10 % huipputunnin liikenne-ennusteesta. Liikenneselvitys on pätevän liikennesuunnittelun ammattilaisen laatima.

Huoltoliikenne tapahtuu Maariankadulta rakennuksen kellariin, jossa ajoneuvot käännetään, jolloin tämän liikenteen vaikutus Maariankadun ruuhkautumiseen minimoidaan. Lastausalueella tulee olemaan tilaa muillekin kuin pakettiautoille.

Työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja nykyiselle asutukselle. Suunnittelussa huomioidaan mm. ajankohta sekä mahdollisesti muut käynnissä olevat katuverkon rakennushankkeet.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

aamupäivän aikaan, kun liikennettä on luontaisesti. Tämä antaa väärän kuvan liikennemääristä ja liikennemäärät tulisi mitata uudelleen sellaisena ajankohtana, joka antaisi realistisemman kuvan liikenteen todellisista määristä. Liikennemittauksissa ei pystytty huomioimaan lainkaan huoltoliikenteen aiheuttamaa haittaa, joka alkaa jo aamulla noin kello 05.00 aikoihin.

Lastauslaituri on jopa 145 huonetta käsittävän hotellin kapasiteettiin aivan liian pieni eikä tilan korkeudet mahdollista kuin pakettiauton kulkua lastausalueelle sekä vain yhden ajoneuvon kerrallaan lastausalueelle – muut ajoneuvot odottavat katualueella vuoroaan ja näin tukkivat Maariankatua. Tämä lisää alueen liikennesitettä ja aiheuttaa ruuhkaa, mahdollisia vaaratilanteita ja vähentää asukasviihtyvyyttä.

3. Pysäköinnin riittävyys

Suunnitelmassa Noviisinkadun ajoyhteys poistetaan ja sen parkkialueen yleiset paikat poistetaan, jolloin pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Hautausmaan paikoitusmäärää lisätään hieman ja sinne tapahtuva ajo tapahtuu Kirkkopuiston läpi kaksisuuntaisena, jolloin se lisää Kirkkopuiston läpikulkevaa liikennettä ja aiheuttaa herkälle Kirkkopuistolle uutta liikennesitettä, jota ei voi pitää mitenkään hyväksyttävänä.

Hotellin parkkihallin kapasiteetti on noin 175 paikkaa, joista 25 kappaletta tulee olemaan hotellin työntekijöiden käytössä ja 20 kappaletta varataan julkiseen pysäköintiin. Kun otetaan huomioon parkkipaikkojen väheneminen Noviisinkadun päässä ja hotellin vieraat sekä päiväkävijöiden paikoitustarve (ravintola-, kahvila-, uima- ja hoitopalveluiden käyttäjät) - joiden määrä tulee olemaan tuhansia kuukaudessa - tulee alueen ja Naantalın vanhan kaupungin paikoitustilanne heikkenevän olennaisesti, eikä siis kasvamaan, kuten hankesuunnitelmassa on kuvattu.

3. Pysäköinnin riittävyys

Kirkkopuiston hautausmaan muurin vieressä olevat pysäköintipaikat säilyvät, kun taas nykyisen Noviisinkadun 17 autopaikkaa ja 6 mopopaikkaa poistuvat. Tavoitteena on, että Noviisinpölyn muuttaminen kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen sallivaksi väyläksi vähentää tarpeetonta, nykyisellään pysäköintipaikan etsimisestä johtuvaa liikennettä parkkipaikalta. Asemakaavassa on kaavamääräys: Vähintään 20 autopaikkaa on varattava yleiseen pysäköintiin.

Hotellin pysäköintipaikkakapasiteetti vähentää kadunvarsipysäköinnin tarvetta. Huomioiden hotellin työntekijöille ja alueen yleiseen pysäköintitarpeeseen osoitetut autopaikat hotellivieraille jäävä autopaikkojen määrä on lähes 1 ap / hotellihuone. Tuulensuunkatua ei ole tarkoitus muuttaa pysyvästi kaksisuuntaiseksi. Tuulensuunkadun muuttamista kaksisuuntaiseksi rakentamisen aikana tutkitaan tilapäisenä ratkaisuna rakennustyön aikaisen logistiikan hoitamiseksi, jotta rakentamisen aikaiset haitat voidaan minimoida.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Tämän lisäksi on esitetty Tuulensuunkadun muuttaminen kaksisuuntaiseksi (ainakin rakennusaikana), joka ei liene toteutettavissa muutoin kuin poistamalla Tuulensuunkadun katupaikointi, joka osaltaan edelleen vähentää alueen asukkaiden ja Naantalin vanhan kaupungin paikoituskapasiteettia ja vähentää asukasviivytystä.

4. Maanalaisen pysäköintihallin vaikutukset

Maanalaisten rakenteiden toteutus ja niiden vaikutus alueen maaperään ja pohjaveteen on tärkeä huomioida tarkasti eikä se saa aiheuttaa hulevesien ohjautumisen muutoksen johdosta ongelmia nykyisten rakennusten perustuksiin.

5. Alueen arkeologia

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta perinnemaisemaa, jossa on ollut toimintaa jo vuosisatoja ja se on arkeologisesti huomattavan kiinnostava. Alueelle pitäisi mielestämme ehdottomasti tehdä kattavat arkeologiset kaivaukset ennen kaavamuutoksen hyväksymistä ja rakennustöiden aloittamista. Alueella lienee sijainnut Birgittalaisluostarin talous- ja kasvimaata. Luostari on perustettu v. 1443 ja alue on arkeologisesti erittäin mielenkiintoinen ja merkittävä.

6. Rakennuksen ympäristövaikutukset ja ekologisuus

Viheralueiden säilyttäminen ja vihersuunnitelman laatiminen yhdessä viranomaisien kanssa on tärkeää, jotta ympäristöarvot säilyvät ja alueen viihtyisyys turvataan.

Hankkeen vaikutus alueen pohjavesiin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin seurauksiin alueen vanhojen rakennusten perustuksiin tulisi selvittää hyvin huolellisesti ennen kuin alueelle voidaan suunnitella laajamittaista rakentamista. Olisi

4. Maanalaisen pysäköintihallin vaikutukset

Asemakaavassa on asemakaavamääräyksiä, joiden mukaan louhintatyöt tulee suorittaa siten, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Maaperätutkimuksella on varmistettava, että rakentamisella ei ole pysyviä vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin. Lisäksi korttelialueelle on varattava riittävät alueet / rakenteet hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn.

5. Alueen arkeologia

Asemakaava-alueella rakennettavaksi osoitetuilla korttelialueilla ei Museo-
viraston muinaisjäännösrekisterin mukaan sijaitse kiinteitä muinaisjäänteitä. FT Kari Uotila (Muuritutkimus Oy) on laatinut alueelle arkeologisen inventoinnin, jonka mukaan kaava-alueella ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai niiden osia.

6. Rakennuksen ympäristövaikutukset ja ekologisuus

Asemakaavassa on asemakaavamääräyksiä, joiden mukaan louhintatyöt tulee suorittaa siten, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Maaperätutkimuksella on varmistettava, että rakentamisella ei ole pysyviä vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin. Lisäksi korttelialueelle on varattava riittävät alueet / rakenteet hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn. Tontti on kalliolla, joten rakentamistoimenpiteillä on arviolta

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Naantalın vanhalle rakennuskannalle katastrofi, jos pohjavesien muutokset aiheuttaisivat vanhojen rakennuksien painumista, liikkumista tai perusteiden vaurioitumista. Hankesuunnitelma on rinteessä, josta vedet ohjautuvat kirkkopuiston kautta vanhaan kaupunkiin ja sen rakennusten perustuksiin. Räjätys-, louhinta ja maalämpöpöraustyö voivat aiheuttaa pohjavesien kulkuun suuria muutoksia, joka voisi johtaa muutoksiin myös vanhan kaupungin rakennusten perustuksissa. Tämä tulisi tutkia huolellisesti ennen kuin näin massiivisen kaavamuutoksen salliva hanke voidaan hyväksyä. Lisäksi hankealueella ei ole lainkaan imeytyskenttiä, vaan koko hankealue on pinnoitettu, joka poikkeuksellista.

7. Näkyvyys merelle

Hankemateriaalissa ei ole lainkaan kuvattu miten hanke näkyy mereltä päin. Erityisesti hanke pitäisi esitellä myös siten, että se havainnollistetaan ajankohtina, jolloin puissa ei ole lehtiä. Kaupungin näkyvyys mereltä päin on suojeltava eivätkä uudet rakennukset saa näkyä häiritsevästi merelle, joka tässä mitä ilmeisimmin vaarantuu.

8. MPR alue

Hankemateriaalin kaavakarttaluonnoksessa on MPR-alue, joka on alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpintaan johtavan porrashuonerakennuksen yhdyskäytävineen. Tätä ei ole esitetty hankeluonnoksissa, vaan se on jätetty kuvaamatta ikään kuin sellaista rakennelmaa ei alueelle syntyisi lainkaan. Tällä on pyritty vähentämään suunnittelun heikkousien esiintuomista, eli hanketta ei haluta esitellä sellaisena kuin se tulee lopulta olemaan.

vain vähäisiä vaikutusta pohjaveteen. Asemakaavassa on hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä.

7. Näkyvyys merelle

Asemakaavan valmistelumateriaaleihin on lisätty pistepilvimateriaaliin pohjautuva julkisivuprojektio Kultarannan suunnasta. Kuva osoittaa, että asemakaavan mukainen rakennus jää pääosin puiden latvuskorkeuden alapuolelle, joten vaikutus maisemaan, myös mereltä katsottuna, on vähäinen.

8. MPR alue

Asemakaavan valmistelumateriaaliin on lisätty perspektiivikuva, jossa myös mpr-alueelle sijoittuva porrashuone esitetään Abbedissankadulta katsottuna.

KL-11 –alue ei ylitä yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitettua aluetta (C). Alue (mpr), jolle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavan porrashuonerakennuksen (30 k-m2), sijoittuu C-alueen ulkopuolelle ylityksen ollessa vähäinen. Porrashuone mahdollistaa esteettömän yhteyden maanalaisista pysäköintitiloista uimarannan, kirkon ja hautausmaan suuntaan. Teoreettinen yleiskaava-alueen ylitys on vähäinen huomioiden yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan mittakaavaero.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

9. Yleiskaavan edellytykset

Käsityksemme mukaan ja edellä kuvatuin perustein hankesuunnitelma ei rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeudu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös kirkon dominanttiasema säilyisi uuden moninkertaisen rakennusmassan myötä. Toteammekin, että hankesuunnitelmassa yleiskaavan mukaiset tavoitteet eivät toteudu.

10. Ulkouimala – ei kylpylä

Hankkeen kylpytilojen osuus koko pinta-alasta on verrattain pieni ja sisällä kylpytiloihin kuuluu periaatteessa vain 2 poreallasta, ns. tepidarium (käytännössä oleskelualue) ja yksi sauna ja ehkä mahdollisesti hoivapalvelutiloja ja muita saunoja. Kaavaluonnoksessa on edellytetty, että kylpytilojen osuus koko rakennusalaasta tulee olla 12 %, joka on todella vähäinen määrä, mutta jonka ei voida katsoa toteutuneen hankkeen pohjakuvien mukaan. Hanketta ei siis voida katsoa olevan suunniteltu kylpyläksi, sillä hankkeessa ei ole kunnollisia kylpylätoimintoja. Sen sijaan hankkeessa on suurehko ulkouima-allas, joka ei sovi herkkään kirkko-, puisto ja hautausmaaympäristöön. Tämän johdosta hanke pitäisi ennemminkin käsittää perinteiseksi hotellihankkeeksi, jonka ulkoallasalue on enemmänkin jopa maauimala-tyyppinen, joka ei tähän ympäristöön sovi.

11. Historiallinen kirkko- ja kulttuuriympäristö häiriintyy

Ulkouimalamaisena hankkeen sijainti on mielestämme epäsopeva sen sijoituessa herkkään kulttuuri- ja kirkkoympäristöön. Hanke sijoittuu korkealle mäelle, josta hotellivieraiden äänet ja ulkoallasalueen musiikki kumpuavat alempana olevaan kirkko-, kulttuuri ja hautausmaa-alueeseen ja melu tulee häiritsemään aivan hotellin läheisyydessä sijaitsevaa hautausmaata ja puistoa. Ulkoallasalueen ilakoivien

9. Yleiskaavan edellytykset

Asemakaavan valmistelun myötä asemakaavaan on lisätty lukuisia yleiskaavan tavoitteiden mukaisia rakennuksen suunnittelua ja massoitteita ohjaavia määräyksiä, jotta kaavan mahdollistama rakennus sopii kulttuuriympäristöön eikä vaaranna kirkon dominanttiasemaa.

Tontin ja kylpylähotellin rakennusala rajataan yleiskaavan C-alueelle. Rakennusala ei myöskään uloteta Kirkkopuiston lakialueille.

10. Ulkouimala – ei kylpylä

Asemakaavamääräyksen mukaan kylpylähotellin rakennusoikeudellisesta kerroslasta vähintään 12 % (900 k-m²) tulee olla kylpylätoiminnoille osoitettua tilaa. Kylpylätoiminnoille osoitetun tilan suuruutta ei ole rajattu. Asemakaavan ulkoaltaiden sijoittelua ja näkyvyyttä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu ja lisätty koskemaan myös terasseja.

Asemakaavassa rakennuspaikan etäisyys hautausmaasta on lyhimmillään noin 70 metriä ja väliin sijoittuu Noviisipolku, Abbedissankatu ja hautausmaan pysäköintialue sekä puistoalueen puustoa.

11. Historiallinen kirkko- ja kulttuuriympäristö häiriintyy

Asemakaavan laadinnan yhteydessä laadituilla selvityksillä ja havainnekuvatarkasteluilla on pyritty varmistamaan, että asemakaavan mukainen uudisrakentaminen sopii hautausmaan ja kirkon läheisyyteen ja huomioi ympäröivän kulttuuriympäristön siten, että kirkon dominanttiasema ei ole uhattuna.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

hotellivieraiden melu - ryyditettynä kevyen musiikin sävelillä (pahimmillaan DJ) - sopii erinomaisen huonosti yhteen hautausmaalla pidettäviin hautaustilaisuuksiin ja surevien ihmisten haikkeisiin mieliin sekä ylipäänsä puistoalueen rauhaan. Toteammekin, että ulkouimalamainen hankesuunnitelma ei rakennustavaltaan, sijainniltaan ja meluhaitoiltaan sopeudu ympäristöön siten, että läheinen hautausmaa ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös kirkon dominanttiasema säilyisi. Toteammekin, että hankesuunnitelmassa yleiskaavan mukaiset tavoitteet eivät toteudu tältäkkään osin.

Hankesuunnitelmassa esitetyn rakennuksen harjakorkeutta ja kattomuotoa emme voi hyväksyä ja niitä emme voi maisemallisesti hyväksyä ja kaukomaiseman kanalta muutos on myös liian suuri. Tämän hankkeen tuoma muutos on todellisessa rakennetussa ympäristössä oletettavasti vieläkin suurempi. Olisi tärkeää tehdyn maisema- ja kaupunkikuva-analyysin perusteella *poiketa selkeästi kirkon voimakkaasta harjakatosta ja kattolyhtyjen vahvaa rooli poistettava kokonaisuudessaan liian aggressiivisena kattomuotona*. Rakennus ei sovi ympäristöönsä ja se tulisi maldattaa ja tehokkuuden alentaa sekä ylin kerros ei yksinkertaisesti voi työntyä näin ulos. Lisäksi hankesuunnitelmassa laajoja lasipintoja on niin paljon, että ne korostavat yhdessä sisältä tulevan valon kanssa *massiivisen rakennuksen dominanssia*, joka näkyy puistoon ja eritoten hautausmaalle liian määräävästi, jota emme voi hyväksyä.

Asemakaavan tausta-aineistona olevilla selvityksillä on tutkittu rakennuksen sovittamista rakennuspaikalleen. Asemakaavan sallima suurin kattokorkeus alittaa maisema- ja kaupunkikuva-analyysin mukaisen suurimman kattokorkeuden. Asemakaavan sallima korkein vesikaton korkeus ei pääosin mahdollista rakennuksen sijoittumista puuston latvuskorkeuden yläpuolelle, mikä on havaittavissa havainnekuvista.

Asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus- asema on N2000-korkeusjärjestelmässä +28,7 metriä ja kirkon harjakorkeus on +39,0 metriä, joten rakennuksen vesikaton ylin kohta on 10,3 metriä alempana kirkon harjakorkeutta. Asemakaavan sallima rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +22,1 metriä ja kirkon räystäskorkeus on +20,0 metriä, joten rakennuksen räystäs on 2,1 metriä ylempänä. Asemakaavan sallima vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on noin 1,4 metriä alempana kuin maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä tehdyn tutkimuksen pohjalta sopivaksi uudisrakennuksen harjan maksimikorkeudeksi esitetty korkeus.

Naantalin kirkkorakennuksella on kaupungissa dominanttiasema niin maisemallisesti, kulttuurillisesti kuin historiallisesti. Maisemallisesti tämä tarkoittaa arkkitehtuurin keinoin näkyvissä olevaa, rakennetussa ympäristössä tarkasteltavaa kokonaisuutta suhteessa muuhun kaupunkirakenteseen, eli kyse on kirkon massoittelun kautta näkyvissä olevasta tunnistettavasta hahmosta. Tämän kokonaisuuden päätekijät ovat kirkon tunnistettava kattokulma, tornin korkeus ja kirkon väri. Asemakaavaehdotuksessa rakennukselle sallittu kattokaltevuus on 45°, mikä on jyrkkä, mutta kirkon kattoa loivempi. Kirkon tornin ylin korkeusasema +65,48 N2000-korkeusjärjestelmässä on 36,78 m ylempänä kuin asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kirkon seinien värisävy on pääosin vaalea. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen julkisivujen värisävyn tulee sopeutua Kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan.

	Kirkon ja rakennuspaikan etäisyys on yli 150 metriä ja välissä on puustol- taan runsasta ja kookasta puistoa, joka kesällä estää suoran näkyvyyden lähes kokonaan ja talvellaakin pääosin. Asemakaavan mahdollistama rakennuksen jyrkkä kattokaltevuus mahdol- listaa ylimmän kerroksen sijoittamisen harjakattorakenteen sisään, mikä vähentää rakennuksen kokonaiskorkeutta merkittävästi. Tasakaton sallimi- nen koko rakennusosalalla vaatisi rakennuksen räystäskorkeuden toteutta- misen jopa 3 metriä kaavassa esitettyä korkeampana. Asemakaava sallii kattolyhtyjen rakentamisen. Kattolyhtyt ovat perinteinen tapa rakentaa Naantalissa mukaan lukien Naantalin vanhakaupunki. Asemakaava mah- dollistaa myös tasakaton rakentamisen rakennusmassojen nivelkohtiin - myös viherkattona. Lisäksi asemakaavamääräyksen mukaisesti katon värin tulee olla tumma, musta tai tummanharmaa – tumman värityksen vähentäessä katon erottu- mista maisemassa. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakennusmassan si- joittelua rakennusosalalla. Vaikka rakennuksen sallittu koko ja laajuus kasva- vat voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, pienempiin osiin jaettu rakennuksen massoittelu vähentää rakennusmassan vaikutuksia ympäris- töön ja maisemaan. Asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maa- riankadun puolella on lyhennetty noin 5 metriä, mikä vähentää rakennuk- sen korkeusvaikutelmaa kadun suunnalta katsottuna. Tontin ja kylpylähotellin rakennusala rajataan yleiskaavan C-alueelle. Ra- kennusala ei myöskään uloteta Kirkkopuiston kallioiden lakialueille. Asemakaavassa on lasipintojen kokoa ja laatua sekä valaistusta säätelevä kaavamääräys. Asemakaavan ulkoaltaiden sijoittelua ja näkyvyyttä koske- vaa kaavamääräystä on tarkennettu ja lisätty koskemaan myös terasseja.
--	--

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

12. Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen

Kaavaselostuksessa mainitaan keskeisten arvioitavien vaikutusten joukossa vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen. Kaavahankkeessa ei kuitenkaan ole lainkaan selvitetty vaikutuksia mm. nykyiseen matkailuelinkeinoon. Naantalin kylpylä sijaitsee 1 km päässä keskustasta ja joka itse asiassa kuuluu keskusta-alueeseen, jonka majoituskapasiteetti on riittävä, erityisesti kun otetaan huomioon Opintiellä sijaitseva Naantali City Apartment ja Naantalin kylpylärannan majoituskapasiteetit. Hankkeen vaikutukset voivat olla merkittäviä erityisesti alueen olemassa oleville matkailuyrityksille, jotka voivat kärsiä muutoksista kaupunkikuvassa, kysynnässä, liikennejärjestelyissä ja alueen houkuttelevuudessa. Erityisesti hankkeen vaikutukset vanhan kaupungin ja ranta-alueen paikoitukseen ja saavutettavuuteen ovat negatiivisia. Tämä puute herättää kysymyksen siitä, onko kaavamuutos tehty riittävän kattavien vaikutusarvioiden pohjalta.

Asemakaavassa on lisäksi kaavamääräys, jonka mukaan valaistus tulee suunnitella niin, että se ei tuota valohaittaa ympäristöön.

12. Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen

Asemakaavan liittyen on laadittu elinvoimaselvitys, joka löytyy kaavan tausta-aineistosta. WSP Finland Oy:n laatimassa selvityksessä kuvataan asemakaavamuutoksen ja sen mahdollistaman hotellihankkeen vaikutuksia Naantalin ja sen keskustan elinvoimaan. Selvityksessä hankkeen elinvoimavaikutuksista useat on arvioitu kaupungin kannalta myönteisiksi.

Majoituskapasiteetin lisääntyessä ja sitä myöden majoitustoiminnan kilpailun kasvaessa selvitys kyllä tunnistaa uhan majoituskapasiteetin ajoittaisesta liikatarjonnasta. Toisaalta kiinnostavan volyymin kasvun nähdään myös lisäävän majoituspalveluiden kysyntää, mikä on edellytys matkailun vetovoiman kasvulle Naantalissa. Lisääntyvä kilpailu voi olla myös nykyisen majoitustarjonnan kehittämistä sekä markkinointia edistävä tekijä. Uusi majoituskohde korostaisi Naantalin keskustan ja Vanhankaupungin asemaa, ja ympärivuotisen matkailupalvelutarjonnan lisääntyminen mahdollistaa uusien ja erityisesti myös kansainvälisten kohderyhmien houkuttelun sekä kysynnän ja liikevaihdon kasvun myös muissa palveluissa.

Asemakaavan laadintaan liittyen on laadittu liikenneselvitys, joka löytyy asemakaavan tausta-aineistosta. Sitowise Oy:n laatiman selvityksen mukaan alueen liikennemäärät pysyvät vielä huippusesongin aikanakin maltillisella tasolla eikä katuverkolla esiinny ruuhkautumista. Uuden kylpylähotellin liikennetuotos on < 10 % huipputunnin liikenne-ennusteesta.

Paikoitukseen ja kaupunkikuva-asioihin on otettu kantaa vastineen muissa kohdissa.

13. Kilpailutus Hanke on merkittävä kaupungille, joten hanke olisi tullut kilpailuttaa Hankintalain perusteella. Yhteenveto Toivomme, että Naantalin kaupunki huomioi edellä mainitut huomiot kaavamuutoksen jatkokäsittelyssä ja harkinnassa sen eteenpäinviemisessä sekä sen muo- dossa. On olennaista varmistaa, että mahdollinen hanke kunnioittaa Naantalin his- toriallista kaupunkikuvaa, kirkko- ja puistomiljöötä sekä sen rauhaa/hiljaisuutta, lii- kenteellistä sujuvuutta ja asukkaiden hyvinvointia elinkeinoelämää unohtamatta. Lisäksi hanke on kilpailutettava. Vaadimme myös, että Naantalin kaupunki noudattaa teettämäänsä Maisema- ja Kaupunkikuva-analyysiin ja vaikutusten arviointiin koskien Naantalin Maarianrin- nettä (Laadittu 2.12.2024) ja sen antamaa ohjausta asemahankkeen laadinnassa sekä sen myötä suunniteltavaa hanketta hyväksyessään, jossa on mainittu mm. seuraavaa: <i>Lasipintoja on niin paljon, että puun osuus julkisivupinnasta jää vähäiseksi. Suuret lasipinnat lisäävät rakennuksen maisemavaikutusta heijastuksina ja etenkin talviai-</i>	13. Kilpailutus Kyse ei ole hankinnasta, vaan asemakaavan laadinnasta. Hankintalaki ei koske tontin vuokraamista, joka käsitellään erillisenä asiana. Kunnan kiin- teän omaisuuden luovuttamisesta säädetään kuntalaissa. Tontin vuokra- hinnoittelu perustuu ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan laatimaan arviolausuntoon.
--	--

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

<i>kaan laajoina valopintoina. Lehdettömänä aikana rakennus erottuu selkeästi kirkkopuiston suunnasta ja suuret lasipinnat tai mahdollinen julkisivuvalaistus voivat korostaa uuden rakennuksen maisemallista asemaa.</i> <i>Konseptisuunnitelmassa esitetyn rakennuksen harjakorkeus ja kattomuoto ovat maiseman kannalta keskeisimpiä haasteita. Jo suunnitelmissa esitetty muutos kaukomaiseman kannalta on melko suuri, ja muutos todellisessa rakennetussa ympäristössä olisi oletettavasti vielä huomattavampi. Olisi hyvä tehdyn maisema- ja kaupunkikuva-analyysin perusteella poiketa selkeästi kirkon voimakkaasta harjakattosta.</i> <i>Uudisrakennuksen ympäristöön ja maisemaan sovittamisessa keskeisessä roolissa ovat kattomuoto, julkisivuväritys, julkisivun lasipintojen määrä, valaistus ja muut mahdollisesti maisemassa kauas näkyvät ratkaisut. Uudisrakennuksen väriytyksen ja julkisivuarkkitehtuurin tekijöiden tulisi olla sellaisia, että rakennettava kokonaisuus ei epäedullisella tavalla nouse esiin tai näy läpi tavalla ympäröivästä puustosta.</i>	

2.4
Muistutus 4

HUOMAUTUS II

BOUTIQUE SPA-HOTEL KESTIMAARIA

DEADLINE 29.8.2025 15:00





Kesti-Maarian rakennus on ollut historiansa aikana monessa käytössä. Sen päädyistä jatkuu ikäihmisten vuokratiloja.

**Kylpylähotelli tulisi ykköspaikalle Naantalin vanhaankaupunkiin,
birgittalaiskirkon kupeeseen.**



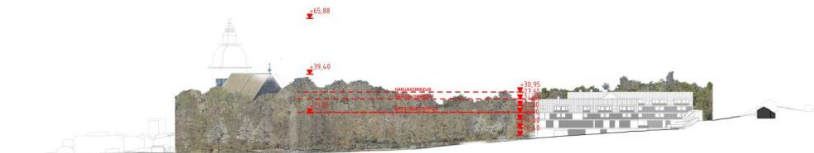
17.6.2025

Ikäikäiset geometrian optiset säännöt uusin tulkinnoin...

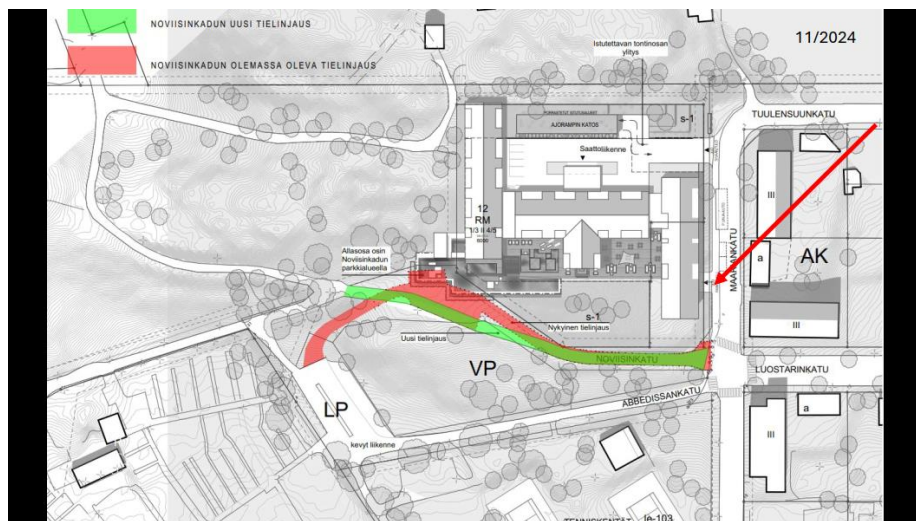
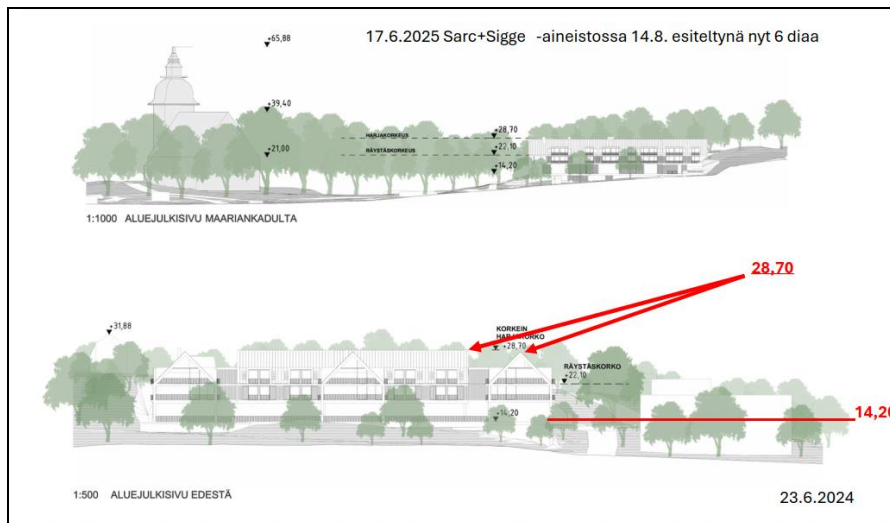




1:500 ALUELEIKKAUS EDESTÄ



26.3.2024





Naantalin Kaupunki 24.6.2024
Maisemaselvitys

Näkymä Noviisinkadun ja Maariankadun risteyksestä kohti Kaivohuonetta.

TÄMÄ ARKKITEHTI-VISUALISOINTI PUUTTUU YHÄ EDELLEEN.....?



Naantalin Maarianrinne – Rakennushistoriallinen inventointi 2023
SAATSI ARKKITEHDIT
MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI |
NAANTALIN MAARIANRINNE | 2.12.2024

Kesti-Maarian talo valmistui vuonna 1973.
Talon yhteyteen rakennettiin Kiinteistö Oy Marianrinne
vuosina 1973 ja 1978.

Kaksikerroksinen rakennus on sovitettu rinteeseen siten, että
rakennusmassa jää rinteeseen ja avokallion ja selänteiden reunan väliseen painanteeseen.
Puuston latvus on rakennuksen kattoa korkeammalla.

Rakennusten harjakorkeus on matalammassa
osassa +19 tasossa ja korkeammassa osassa noin +22 mpy.
Nykyinen asemakaava velvoittaa sovittamaan myös piha-alueet luonnonmukaisesti
osaksi metsäistä kallioaluetta.

28.3.2023



23.6.2024
Kaupungin aineisto 28.8.2025



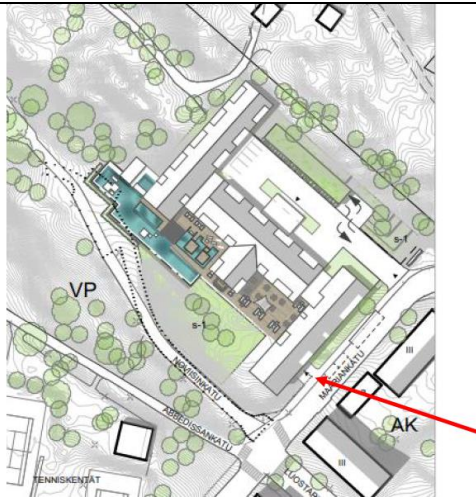


TS 17.12.2024 SAATSI kaverin suunnitelmista...

Kylpylähotellista on tulossa nelikerroksinen eli siihen on lisätty yksi kerros verrattuna alkuperäiseen hahmotelmaan. Sitä ei analysissa purematta niellä.

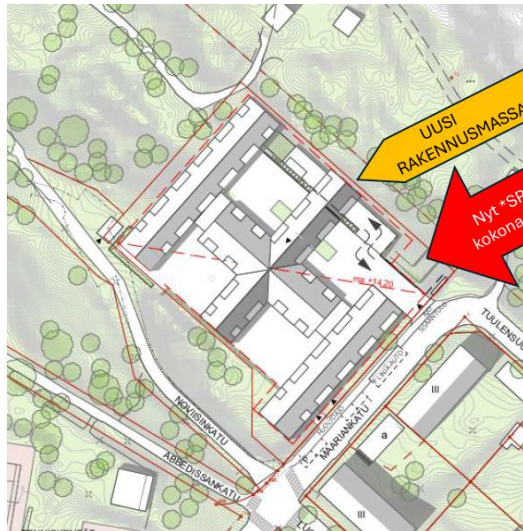
24.6.2024

Kaupungin sivulla 28.8.2025



17.6.2025

UUSIMMASSA
ESITYKSESSÄ
ENÄÄ 6.



UUSI
RAKENNUSMASSA?

Nyt *SPA*n Altaat kadonneet
kokonaan – Pitäisi pillossa auki?

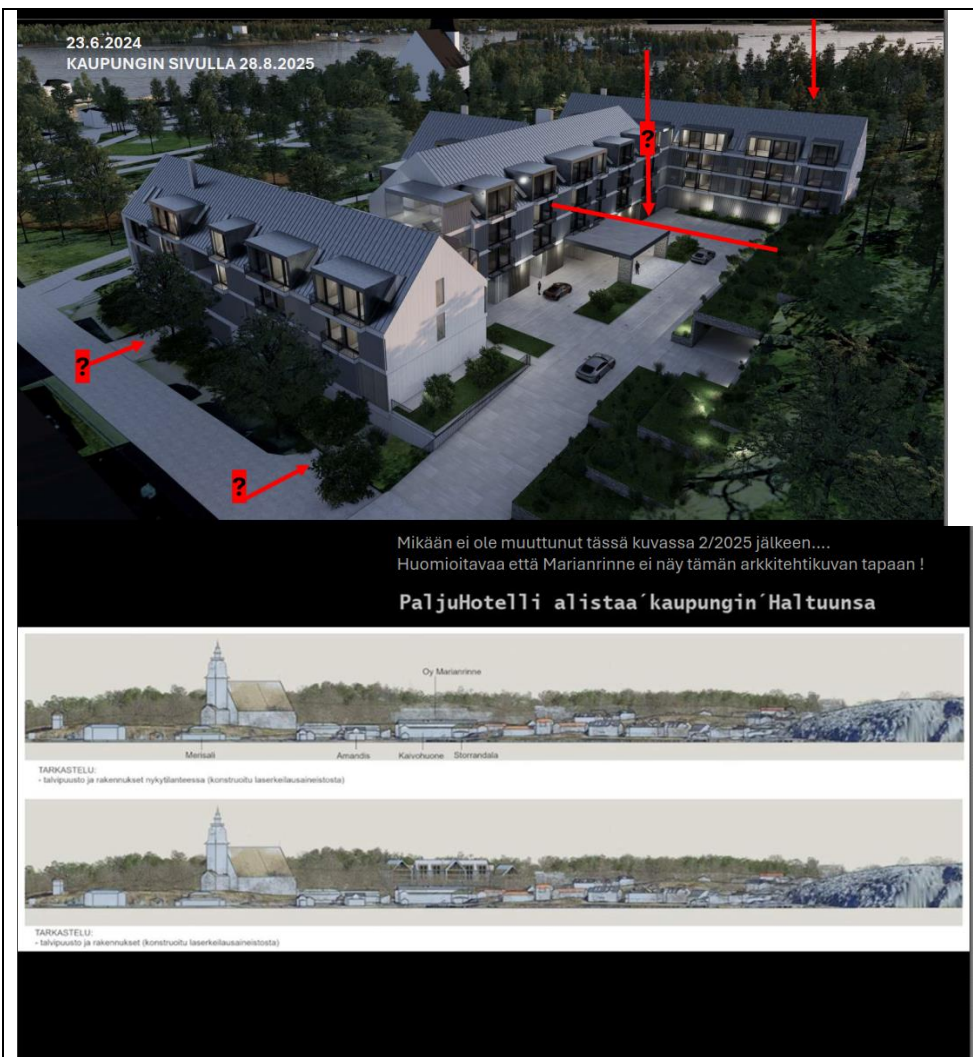


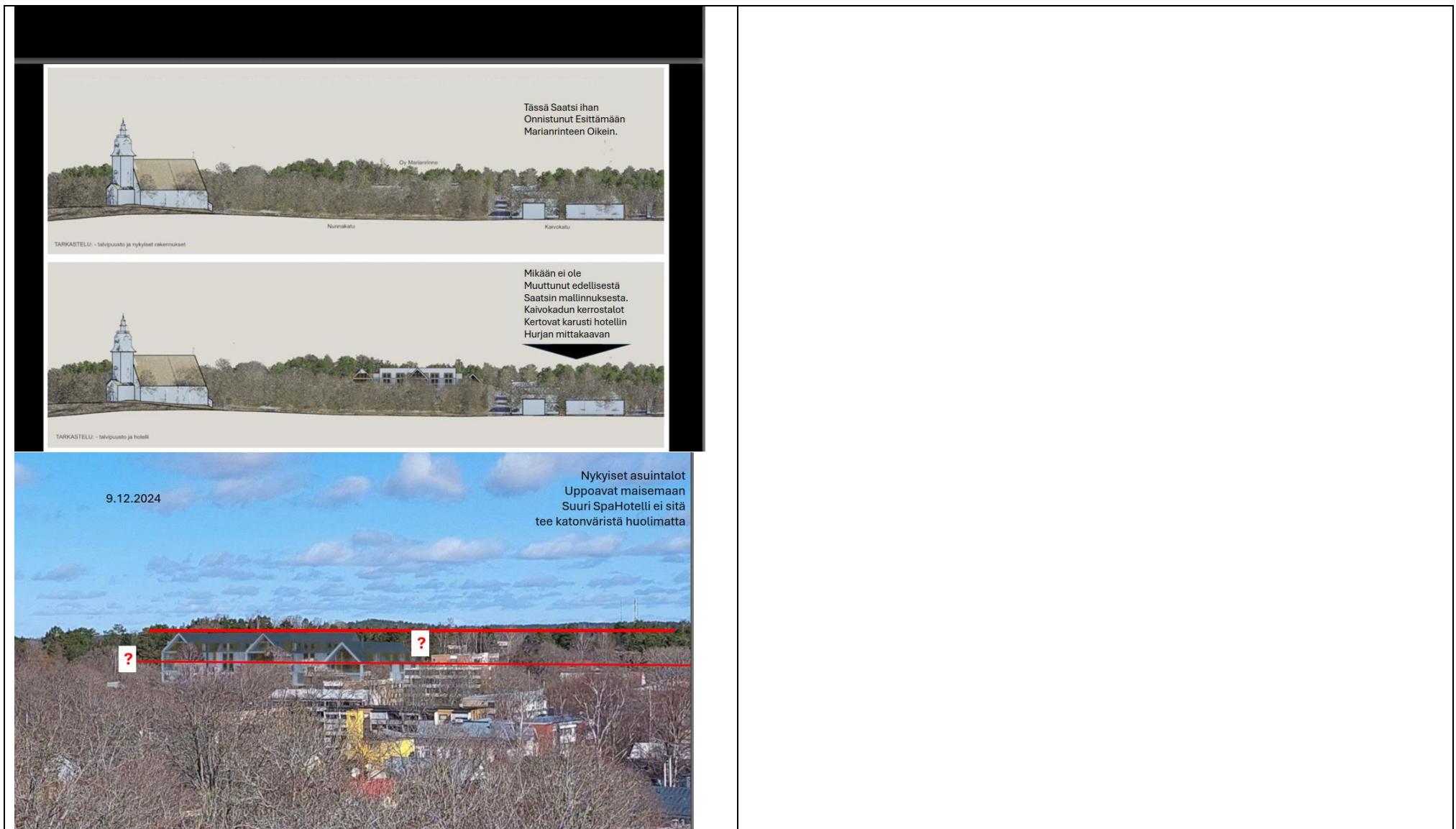
TS 17.12.2024

FAKTA

Rakennus nousisi arvoympäristöön

- **Kurland Gmbh** suunnittelee Naantalin Maarianrinteeseen noin 7 700 kerroneliön kokoista Boutique Spa- ja Hotellia, jossa olisi 142 huonetta ja huoneistoa.
- **Hanketta** varten tekeillä olevan Maarianriteen asemakaavan muutoksen odotetaan olevan valmis hyväksyttäväksi ensi vuoden kesällä. Sen jälkeen hanketta voitaisiin päästä rakentamaan, mikäli rahoittaja ja operaattori on löytynyt.
- **Kylpylähotellin** suunnittelualueen lähiympäristö on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, johon kuuluvat Naantalin kirkko ja Ailostenniemi, Naantalin suojeltu vanhakaupunki sekä Villa Haartman.
- **Alue** on myös valtakunnallisesti arkeologisesti arvokasta aluetta, johon kuuluvat birgittalaisluostari, Naantalin vanha asemakaava-alue ja Naantalin vanha pappila. Paikka sijaitsee lisäksi maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella.







16.6.2025 päivätty Asemakaavamuutosehdotus on julkisesti nähtävillä 2.7.-29.8.2025

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 10.1. – 10.2.2025. :

<https://naantali.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024665-13>

17 LIITETUTKIMUSTA/RAPORTTIA - Näiden kustannukset on hyvä julkistaa -

Kysymykset ja Kommentit:

1. LIIKETOIMINTASUUNNITELMA ? Hanke viireillä neljä(4) vuotta –Liiketoimintasuunnitelma/Analysoitu puuttuu edelleen.
2. Operaattori ?? -Operaattori puuttuu edelleen
3. Investori ??? - Investori puuttuu edelleen
4. Grynderi ??? - Rakentaja puuttuu edelleen
5. Massat vs. Paljut vs. Sisäpihat – SPA kylpylä-hankkeessa ei 14.8.2025 Ojalan esittelemänä ollut mitään altaita.
6. Uusi rakennusosa ilmestynyt sisäpihalle– Paljut olivat alussa olennainen osa hanketta
-> niitä ja uutta rakennusta ei nyt esitetä ollenkaan 6-sivuisessa aineistossa !? [Ed. esitys 26-sivuinen 9.12.2024]
7. Rakennusmassa-Maariankatu visualisointi puuttuu yhä edelleen !?
8. ASEMAKAAVA Kieltää asumisen Ydintaaajamassa ? – Kaikkia maailmalla liikkuvia kaupunkikehitys-trendejä vastaan.
9. Onko ns. "Kaupunki" Asukkaita - vai Matkailijoita varten ? –Kaupunki keksittiin ennen kylpylöitä
10. Palvelut ja Liiketaloudellinen "Elinvoima entäs ne ydinkesän ulkopuoliset 10,5 kk ?...
11. Hyvin Alhainen Asukastiheys ja hajakaavoitus eivät mahdollista ydinkaupungin kestävää taloudellista toimivuutta
12. Prisma syö Kantakaupungin elinvoimaa sammuttamalla liiketiloja –Hajakaupungin Ostovoima ei riitä kaikille
13. Julkinen liikenne yhdellä uralla/ Hajakaavoitus kasvattaa yksityisautoilua [suurin päästölähde/Naantali.fi] vs.Hinkukunta ?
14. Asemanpuiston tuho – puolet jäi pysäköintipaikaksi...
15. Humalisto –puolittainen autiomaa...
16. Asuntomessualue 9 asuntoa myymättä...

Boutique SPA-hankekonsortion osalliset eivät saa muuttaa hanketta asuin- tai palveluasumis-yms./hoivakäyttöön.

- 1) Asemakaavaa laaditaan kylpylähotellin toteuttamisen mahdollistamiseksi. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on liiketoimintasuunnitelman laatiminen.
- 2)-4) Hankkeeseen ryhtyvä taho vastaa operaattorin, investorin sekä urakoitsijan valinnasta.
- 5) Asemakaavamääräyksillä tarkennetaan altain näkyvyyttä ja niiden tarkempi sijainti esitetään rakentamislupavaiheessa.
- 6) Asemakaava mahdollistaa rakentamista myös tontin sisäosiin.
- 7) Maariankadun suunnan perspektiivikuva on laadittu ja se on lisätty kaavan valmistelumateriaaleihin.
- 8) Asemakaava sallii korttelialueelle kylpylähotellin rakentamisen. Korttelialueella ei sallita vakituista asumista.
- 9) Asemakaavamuutoshanke on Naantalin elinvoimaohjelman 2023-2026 mukainen ja vastaa tavoitteiltaan sen strategiaan päämääriin: mm. kunta-laisten tyytyväisyyden ja hyvinvoinnin turvaamisen ohella vahvan talouden Naantali pyrkii houkuttelemaan sekä yrityksiä että matkailijoita.
- 10) Asemakaavan laadinnan yhteydessä laaditus kaavan taustamateriaaleista löytyvän elinvoimaselvityksen mukaan hankkeella on useita myönteisiä vaikutuksia kaupungin elinvoimaisuudelle. Hankkeella pyritään lisäämään kaupungin elin- ja vetovoimaa ympärivuotisesti.
- 11)-16) -

 'Kaupunki' Visio realismina ei ole. Hotellin tekeminen Kansallismaisemaan Luostarikirkon ja Armonlaakson vainajien päälle, ei "elävoitaa" Kirkonkylää, ei tuo Palveluille elinvoimaa kesän muutaman viikon sesongin ulkopuolelle. Nykykaavoitus yhä heikentää Uinuvan keskuskirkonkylän elämän edellytykset -vs. palaverit; 2014 - Sipponen, Mutanen, Lehikoinen, Uurasmaa, Hirvi Sdp, Kok, Vihreät ja PS... 14.12.2017 N:li Yrittäjät, Kuusimäki, Saario 12.1.2022 Leppänen 13.1.2022 Leppänen 25.4.2022 K.talo 14.6.2022 Äijö 22.11.2022 Leppänen, Ojala Naantalissa 10.2.2025 , II 29.8.2025 Kai Silván 050 523 269 kai.silvan@innovator.fi	
2.5 Muistutus 5 Maarianrinteen asemakaavaehdotus Vanhankaupungin asukasyhdistys ry on tutustunut Maarianrinteen asemakaavaehdotukseen (Ak 381) ja esittää suunnitelmasta seuraavat kommentit. Asukasyhdistys kommentoi aiemmin kaavan valmisteluaineistoa ja kaavaluonnosta pitäen kyseiselle alueelle suunniteltua Boutique Spa ja hotelli -tyyppistä matkailupalvelujen keskittymää mitoitukseltaan liian massiivisena ja muutokieleltään sekä julkisivujen visuaalisilta ratkaisuilta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopimattomana.	Asemakaavan valmisteluaineistoon on lisätty kaukomaisema- ja perspektiivikuvia. Pistepilvimateriaalin pohjalta laadittujen kaukomaisemakuvien sekä Abbedissankadun, Maariankadun ja Kuparivuoren suunnista laadittujen perspektiivikuvien perusteella kaavaehdotuksen mukainen laskettu korkeusasema on riittävä osoittamaan, että asemakaavan mahdollistama rakennus - joka tulee sijoittumaan pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle - sopii rakennuspaikalle, maisemaan ja ympäristöön eikä se vaaranna kirkon dominanttiasemaa.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Yhdistys esitti huolensa myös suunnitelman toteutumisen myötä lisääntyvän rakennuksen liikenteen vaikutuksista Kaivokadun, Tuulensuunkadun ja Luostarikadun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen vanhaan rakennuskantaan rakennusaikana ja sen jälkeen. Yhdistys pitää valitettavana, että kaavahanketta ei ole katsottu tarpeelliseksi toteuttaa vaihtoehtoisia suunnitelmia arvioiden tai arkkitehtikilpailun pohjalta. Ne olisivat hyödyttäneet suunnitellun uudisrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen ympäristöön. Esitetty kaavaehdotus on ristiriidassa kahdessa kohdassa voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden: KL-11 -korttelialueen luoteisreuna on 2,5 metriä osayleiskaavassa VP/s -alueen (Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puistoalue) päällä. KL-11 -korttelialueen rakennusala on pohjoiskulmassa osoitettu luo-2/24 alueella (kalliometsä). Tältä osin kaavaehdotus mahdollistaisi suojelumerkinnällä osoitetun kallion louhimisen ja rakentamisen. Kaavaluonnosvaiheesta suunnitelmaan on tehty muutoksia vähentämällä kerroslukua yhdellä sekä madaltamalla suunniteltua rakennuskokonaisuutta. Vanhankaupungin asukasyhdistys pitää tehtyjä metrimääräisiä madalluksia, arvokas ympäristö huomioon ottaen, kuitenkin vielä suhteellisen vähäisinä ja katsoo, että 7500 kerrosalaneliömetrin rakentamisen salliva kaavaehdotus mahdollistaisi edelleenkin liian mittavan rakentamisen kyseiseen monimuotoiseen ympäristöön. Rakentamisen volyymin vähentäminen edistäisi suunnitelman sopeuttamista arvokkaaseen ympäristöön. KL-11-korttelialueen kaavamerkinnän määräyksiä on aiempaan suunnitelmaan nähden tarkennettu ja lisätty kaavallista ohjausta rakennusten muodonannon, mitasuhteiden, kattomuotojen, ikkunapintojen, materiaalien ja värien osalta. Tarkennukset ovat vieneet suunnitelmaa selvästi parempaan suuntaan. Asemakaavaeh-	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. Asemakaavassa rakennuspaikan etäisyys hautausmaasta on lyhimmillään noin 70 metriä ja väliin sijoittuu Noviiisipolku, Abbedissankatu ja hautausmaan pysäköintialue sekä puistoalueen puustoa. Asemakaavan VP-2 –alueella on olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja merkintöjä. KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty. Kaavamerkintään on lisätty säilytettäviä puita koskeva määräys. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asioikirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma. Vaikka puustoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimmissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisesta vyöhykkeestä taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjasta avautuvia näkymiä. KL-11 –alue ei ylitä yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitettua aluetta (C). Alue (mpr), jolle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavan porrashuonerakennuksen (30 k-m²), sijoittuu C-alueen ulkopuolelle ylityksen ollessa vähäinen. Porrashuone mahdollistaa esteettömän
--	--

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

dotuksesta puuttuvat kuitenkin kaavaluonnosvaiheen jälkeen päivitetty havainnekuvat, mikä vaikeuttaa muutettujen suunnitelmien selkeää hahmottamista. Vasta päivitettyjen havainnekuvien pohjalta on mahdollista arvioida rakennuksen sopivuutta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Luonnosvaiheessa suunnitelmaan sisältyneiden terassien ja ulkoaltaiden osoittaminen Noviiisinkadun, viereisen hautausmaan ja Kirkkopuiston suuntaan esitettiin useissa lausunnoissa ja kommentoissa kritiikkiä. Ko. merkinnät on poistettu kaavaehdotuksesta.

Terassien ja ulkoaltaiden sijoittelua ohjataan määräyksellä ”Mahdolliset ulkoaltaat eivät saa korostua näkymässä.” Vastineraportin mukaan ”ulkoaltaat sijoittuisivat luonnokseen verrattuna vähemmän näkyvälle paikalle lähemmäs rakennusta eivätkä ulkoaltaat sijoitu lainkaan puiston puolelle.” Terasseihin ja ulkoaltaisiin liittyy sekä visuaalisia että äänimaailmaa koskevia haasteita ja ongelmia. Siksi Vanhankaupungin asukasyhdistys pitää KL-11 -kortteliin sisältyvää määräystä liian väljänä ja tulkinnanvaraisena eikä se ohjaa yksiselitteisesti tämänkaltaisten rakenteiden sijoittelua hautausmaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön läheisyydessä. Yhdistys katsoo, että määräystä tulisi vielä tarkentaa. Ympäristön kannalta suotavaa olisi, että altaat eivät sijoittuisi Kirkkopuiston ja hautausmaan suuntaan.

Kaavaehdotuksessa KL-11 -korttelialuetta reunustaa kapea istutettavan alueen osan merkintä, johon ei liity määräystä. Noviiisinkadun suunnassa suojellun kallio-
kedon rajapinnassa esimerkiksi istutettavalla suojapuustolla tai muilla istutuksilla voi olla olennaista merkitystä näkymissä. Asukasyhdistys esittää, että ko. kaava-
merkintää tarkennetaan ohjaavalla määräyksellä.

Noviiisinkadun muuttaminen kevyenliikenteen väyläksi ja siihen liittyvät pysäköintijärjestelyjen muutokset vaikeuttaisivat olennaisesti hautausmaalla, kirkkoon ja uimarannalle suuntautuvaa liikennettä. Vanhankaupungin asukasyhdistys ei näe tälle muutokselle tarvetta, kun osin puiston päälle suunnitellut altaat on poistettu suunnitelmasta.

yhteyden maanalaisista pysäköintitiloista uimarannan, kirkon ja hautausmaan suuntaan. Teoreettinen yleiskaava-alueen ylitys on vähäinen huomioiden yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan mittakaavaero.

Asemakaavan mukainen hotellihanke ei asemakaavan tausta-aineistona olevan liikenneselvityksen perusteella vaikuta merkittävästi liikenteeseen Naantalin keskustassa, sillä alueen liikennemäärät pysyvät vielä huippuseisongin aikanakin maltillisella tasolla eikä katuverkolla esiinny ruuhkautumista. Huoltoliikenne tapahtuu Maariankadulta rakennuksen kellariin, jossa ajoneuvot käännetään, jolloin tämän liikenteen vaikutus Maariankadun ruuhkautumiseen minimoidaan.

Ennen rakennustöiden aloitusta suunnitellaan rakennushankkeen aikaisen logistiikan reittivaihtoehtoja. Työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja nykyiselle asutukselle. Suunnittelussa huomioidaan mm. ajankohta sekä mahdollisesti muut käynnissä olevat katuverkon rakennushankkeet. Rakentamisaikaiset haitat ovat väliaikaisia.

Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää louhintaa. Louhittava kallioaines murskataan murskeeksi lähietäisyydellä ja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan Turun kaupunkiseudun rakennushankkeissa rakennusmateriaalina.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Kaava tulee muodostamaan suuntaviivat Maarianrinteen alueen tulevalle maankäytölle. Kaavahanke koskee mittavan rakentamisen suunnitelmaa. Toteutuessaan hanke aiheuttaisi kallioaineksen louhintaa sekä rakennusvaiheessa ja sen jälkeenkin nykytilanteesta lisääntyvää raskasta liikennettä lähiympäristön kaduille. Niiden varsilla sijaitsee vielä suhteellisen paljon kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa rakennuskantaa. Koska lähialueiden asukkailla ja rakennusten omistajilla on pitkäaikaista kokemusta raskaan liikenteen riskeistä 1800-luvun ja 1900-luvun alun rakennusten rakenteisiin, alueen asukkaat kokevat vakavaa huolta kaavaratkaisun mahdollistamista muutoksista liikenteessä. Siksi asukasyhdistys pitää perusteltuna, että jo kaavoitusvaiheessa, ennen rakennussuunnittelu- ja rakennuslupa vaihetta vaikutusten arvioinnissa tuodaan esille liikenteen sujuvuuden lisäksi raskaan liikenteen lisääntymisen haasteet olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan (joko vaikutukset liikenteeseen tai kulttuuriympäristöön). Toisaalla kaavaselostuksessa viitataan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan merkitykseen yhtenä Naantalin matkailuun liittyvänä vetovoimatekijänä. Lisääntyvällä raskaalla liikenteellä ja kallion louhinnalla on merkitystä rakennusten säilymisturvaamisen kannalta.	
2.6 Muistutus 6 eilisen yleisötilaisuuden johdosta tuli mielee kysyä/huomioida: Nunnakadun yläparkkipaikka poistuu muutosten johdosta ? -17 parkkipaikkaa poistuu ? kylpylän kellarikerrosten parkkipaikoissa Ei ollut varauksia korvaaviksi paikoiksi + Nunnakatu muuttuu Nunnapoluksi ? missä huoltoliikenteen kääntöpaikka sijaitsee ja/tai järjestetäänkiertokulku toista kautta ? Väinöläntie ? ? kulkeeko huoltoliikenne jatkossa Nunnapolkua molempiin suuntiin +	Asemakaavaehdotuksessa on asemakaavamääräys, jonka mukaan julki- seen käyttöön tulee toteuttaa vähintään 20 kpl autopaikkoja. Asemakaava mahdollistaa hotellin huoltoliikenteen Maariankadulta joko tontin ajoliittymän kautta tontille tai erillisen huoltoajoliittymän kautta suoraan kellariin. Huoltoajoneuvojen kääntäminen ja peruuttaminen on mahdollista tontilla ja kellarissa.

Ak-381 Maarianrinteen asemakaavamuutos

Kaadetaanko Abbedissankadun varrelta paljonkin puustoa kun katua levennetään/tehdään 2-suuntaiseksi ?? Kantakaupungin alueelta on kielletty terveiden puiden kaatamisia, koskeeko kiello myös kaupugin toimia ? :-)	Huoltoliikenne uimarannalle ja hautausmaalle tapahtuu pitkin Noviisinpolkua, joka muilta osin on vain jalankululle ja pyöräilylle osoitettu yhteys. Abbedissankadun muutokset suunnitellaan siten, että puidenkaato minimoidaan. Muutoksista laaditaan erillinen katusuunnitelma.
2.7 Muistutus 7 Yhdymme liitteen kirjeeseen <i>[viitataan muistutukseen kohdassa 2.2, Muistutus 2]</i>, jossa esitetään Maarianrinteen rakennusaikaiselle liikenteelle Luostarinkatua Tuulensuunkadun sijaan.	Ennen rakennustöiden aloitusta suunnitellaan rakennushankkeen aikaisen logistiikan reittivaihtoehtoja. Työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja nykyiselle asutukselle. Suunnittelussa huomioidaan mm. ajankohta sekä mahdollisesti muut käynnissä olevat katuverkon rakennushankkeet. Rakentamisaikaiset haitat ovat väliaikaisia.