

Maarianrinteen asemakaavamuutos (Ak-381)

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 32

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Taustaa

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

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

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä sopimusneuvotteluiden tuloksena syntyneet Naantalin kaupungin ja Kurland GmbH:n sekä Naantalin kaupungin ja Oy Marianrinteen väliset aiesopimukset 27.03.2023 § 81. Tarkoitus on jatkaa yhteistyösopimuksia koskevien neuvottelujen käymistä ja yhteisiä valmisteluita siten, että tavoitteena on sopimusalueita koskevien yhteistyösopimusten allekirjoittaminen aiesopimusten voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Alueen kaavallinen ja suunnittelullinen lähtötilanne

Alueella on voimassa vuonna 1995 vahvistunut Kesti-Maaria 2 - asemakaavan muutos Ak-239, jossa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m² ja kerroskorkeus tontilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa 30% toimisto- ja liiketiloja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja luoteisosalla luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa /s, joka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueeseen VP sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviiisinkatu. Ympäröiviä alueita koskevat asemakaavamuutokset Ak-150 (29.4.1985), Ak-51 (31.1.1979), Ak-83 (18.8.1976) ja Ak-100 (19.10.1978).

Manner-Naantalin osayleiskaavassa (2018) alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jota koskevat seuraavat määräykset: *Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.* Ympäröivä puisto VP/s on alue, jolla ympäristö säilytetään. Sitä koskevat seuraavat määräykset: *Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan*

rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

Yleiskaava ohjaa asemakaavamuutosta.

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

Tavoitteet

Kaupungin kehityksen kannalta merkittävä tavoite on Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueen mahdollisen rakentumisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Hankkeelle on asetettu tavoitteellinen aikataulu, jossa asemakaavanmuutosprosessi käynnistetään vuoden 2023 aikana ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuonna 2024. Boutique spa - hotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026-2027.

Asemakaavamuutoksen tarve ja asemakaavan tarkoitus

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle tavoitteiden mukaisen kylpylähankkeen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen.

Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan kylpylärakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Lisäksi laaditaan tarvittavat selvitykset.

Kaavamuutosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Asemakaavamuutosalueen alustava raja on esitetty liitekartalla. Raja voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Liite 1, KHJ 17.4.2023

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa kaavavalmisteluun liittyy tiiviisti rakennushankkeen suunnittelu.

Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille kiinteistöille ja kaavan käynnistäminen tapahtuu kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoitussopimukseen liittyvistä sisällöistä on tarkoituksenmukaista sopia osana mahdollista yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäyttösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle että: - asemakaavamuutos Maariankatu 2-4 korttelissa sekä tarkoituksenmukaisilla ympäröivillä alueilla käynnistetään ja että kaava kuulutetaan erikseen vireille - kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 146

Asemakaavamuutosalueen alustava rajausta ilmenee liitekartalta.

Liite 1, KH 15.5.2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää - käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen Maariankatu 2-4 korttelissa sekä tarkoituksenmukaisilla ympäröivillä alueilla oheisen liitekartan mukaisesti. - kuuluttaa asemakaavamuutoksen käynnistämisen erikseen vireille, sekä - todeta, että kyseinen asemakaavamuutos on strategisesti merkittävä.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Vanhankaupungin toimikunta 10.10.2023 § 7

Valmistelija	Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 2.10.2023 Maariankatu 2-4 asemakaavan valmistelu on käynnistynyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Asemakaavan työnimenä käytetään Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381). Suunnittelualueen rajausta on tarkentunut. Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen esittelee kokouksessa suunnittelun lähtötilannetta, selvitystarpeita ja aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä. Liite 1, vanhankaupungin tmk 10.10.2023
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti
Päätösehdotus	Vanhankaupungin toimikunta merkitsee tiedoksi Osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Tekninen lautakunta 24.10.2023 § 122

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 16.10.2023

Asemakaavan muutostyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Kaavatyön käynnistämisen ponttimena on ollut yksityisen toimijan kanssa tehty aiesopimus keskeisen korttelialueen (Y / 529-02-12) tulevasta käytöstä. Kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta.

Maarianrinteen ja Kirkkopuiston alueen asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 24.10.2023

Asemakaavan tavoitteet ja tarkoitus

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

Taustaa

Naantalin kaupunki on käynyt syksyllä 2022 ja keväällä 2023 neuvotteluita Kurland GmbH:n ja kumppanien muodostaman konsortion kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Yhteistyön tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan Boutique Spa ja Hotelli -tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin. Kehittämisen edellytyksenä on tontilla sijaitsevan Oy Marianrinteen nykyisten asukkaiden korvaavan asumisen järjestäminen ja kohteeseen osittain kohdistuvan maanvuokrasopimuksen mahdollinen ennenaikainen päättäminen. Marianrinteen nykyisille asukkailla on kaavailtu yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

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

Tarkoitus

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle tavoitteiden mukaisen kylpylähankkeen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla rakennuksilla. Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan kylpylähotellirakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti

arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset vaikutukset sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen alueella. Näistä laaditaan tarvittavat selvitykset. Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa kaavavalmisteluun tulee liittymään tiiviisti hotellirakennushankkeen samanaikainen suunnittelu. Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille kiinteistöille ja kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta. Kaavaan ei sisälly maankäytösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Suunnittelualueen rajaus

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

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

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Naantaliin Maariankatu 2:een ja 4:ään tehtävän asemakaavamuutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava (2018). Siinä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja puistoaluetta (VP/s). Aluetta C koskevat seuraavat määräykset: Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta. Suunnittelualueella on osayleiskaavan puistoalue (VP/s). Sitä koskevat seuraavat määräykset: Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Suunnittelualueella sijaitsee ”luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä alue (luo-2/24 ”). Aivan suunnittelualueen eteläisimmässä kulmassa on osayleiskaavan merkintä (P), joka on ”pysäköintialue /pysäköintilaitos /liityntäpysäköinti”.

Asemakaava

Suunnittelualueella on ennestään voimassa olevat asemakaavat Ak-83 (18.8.1976), Ak-150 (29.4.1985) ja Ak-239 (1995). Osittain suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevat asemakaavat Ak-51 (31.7.1979), Ak-100 (19.10.1978). Vuonna 1995 vahvistuneessa Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa (Ak-239), korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m2 ja sallittu kerroskorkeus tonteilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa 30% toimisto- ja liiketiloja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja lounaisosalla luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat /s, jotka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueisiin (P) sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviisinkatu.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaan Naantalin kaupungin omistuksessa.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: kevät 2023
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: kesä ja syksy 2023, talvi 2024
- Ehdotusvaihe: loppukevät 2024 / alkusyksy 2024
- Hyväksymisvaihe: vuodenvaihde 2024/2025

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 16.10.2023 päivätyn Maarianrinteen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 18.12.2024 § 171

Valmistelija	Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 9.12.2024 Maarianrinteen asemakaavamuutoksen kaavatyön valmisteluvaihetta on jatkettu. Alueelle on laadittu 9.12.2024 päivätty asemakaavan muutosluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen. Kaava on kuulutettu vireille 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 24.10.2023 § 122. Kaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023 ja työneuvottelu 21.8.2024. Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 31.1.2024. Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Kaavan tarkoitus Naantalin kaupunki on käynyt syksystä 2022 alkaen neuvotteluita Kurland GmbH:n kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Yhteistyön tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan boutiquespa ja hotelli tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin. Spa-Hotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026 ja 2027.
--------------	---

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

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista. Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan spa-hotellirakennuksen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset vaikutukset sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen alueella. Näistä laaditaan tarvittavat selvitykset.

Alueen raja- ja suunnittelualueen sijainti

Maarianrinteen asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Naantalin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki – Kailo) ja 9. kaupunginosan (Väinölä) alueilla.

Kaavoitettava alue rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuriin, pohjoispuolella rakentamattomaan Kirkkopuistoon sekä koillispuolella Väinölän pientaloalueeseen. Kaavamuutosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,3 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteet

Naantalin kaupungin tavoitteena on Vanhakaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Asemakaavamuutoksen katsotaan edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita. Naantalin kylpylähistorialla on pitkä historia 1700-luvun puolivälistä alkaen. Hanke on osa kylpylähistorian jatkumoa.

Yleiskaavasta johdettavia tavoitteita ovat mm.: "Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä maiseman arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä. Alueella tapahtuvat toimenpiteet on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden, reunametsien ja kallioalueiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttämiseen." Kirkon dominanttiaseman tulee säilyä.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen, osin säilyttämisen tai näiden yhdistelmän.

Spa-Hotellihankkeen tavoitteet

Kyseessä on hankekaava ja spa-hotellista on hankkeeseen ryhtyvä laadituttanut konseptisuunnitelman, jossa esitetään hankkeen laajuus- ja arkkitehtoniset tavoitteet. Hankkeen mukaisen suunnitelman toteutuminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista. Hankkeen tavoitteet ja

konseptisuunnitelmat ovat tarkentuneet suunnittelun aikana. Rakennuksen laajuus on kasvanut 7680 k-m² ja huone- ja huoneistomäärä 134 + 8. Rakennusta on korotettu kerroksella. Maanalaisia pysäköintitasoja on suunnitelmassa kaksi. Alkuperäinen kokonaisratkaisu arkkitehtisuunnitelmissa on pysynyt ennallaan.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Kaava-alueelle sijoittuu KL-korttelialuetta, joka on tarkoitettu kylpylä- ja hotellirakentamiseen, VP –puistoaluetta sekä yleisen pysäköinnin aluetta LP ja katualuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa III-IV kerroksisen uudisrakennuksen, kerrosalaltaan 7 680 k-m², sekä maanalaisten tilojen rakentamisen. Osa kerrosalasta varataan kylpylätoimintoihin ja sitä tarkoitusta palveleviin tiloihin. Kortteliin ei saa sijoittaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja. Hankkeeseen ryhtyvän laadittama spa-hotellin konseptisuunnitelma laajuustietoineen on selostuksen liitteenä.

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyörävyöhykkeeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu päätyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi. Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviisinkadun yleiset paikat poistuvat ja LP-alue laajenee jonkin verran. Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

Puistoalueilla VP/s turvataan uhanalaisten luontotyyppien säilyminen.

Kaava-alueella sijaitsee rakennuksia, joita koskee yleiskaavan VP/s -merkintä (alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään). Inventoinnissa Kesti-Maarian ja Mäkelän torpan rakennukset on arvioitu paikallisesti merkittäviksi. Mäkelän torpan rakennukset (2) on osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltaviksi.

Maanomistus sekä kaavoitus- ja maankäyttösopimukset

Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille tonteille ja kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoitussopimukseen liittyvistä sisällöistä on tarkoituksenmukaista sopia osana yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäyttösopimusta.

Laaditut ja laadittavat selvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Naantalin kylpylälaitoksen vaiheita (Naantalin kaupunki 6/2024)
- Vanhankaupungin ja Huvilakaupungin kerroksellisuus (Naantalin kaupunki 10/2024)

Asemakaavatyön aikana laadittavat selvitykset:

- Asemakaavan muutosta varten laadittava luontoarvojen perusselvitys (kesä 2023)
- Arkeologinen selvitys (kesä 2023)
- Olemassa olevan rakennuskannan inventointi
- Puustotarkastelu
- Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi
- Liikenneselvitys
- Elinvoimaselvitys

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Kaava-alueelle ei synny uutta nimistöä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa Vaikutusten arviointi. Arviointi täydentyy ehdotusvaiheessa.

Liitteet 1 – 19, TEKLA 18.12.2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 9.12.2024 päivätty Maarianrinteen asemakaavan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Pöytäkirja tarkistetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämä asian osalta heti kokouksessa.

Tekninen lautakunta 18.06.2025 § 63

Valmistelija

Tekninen johtaja Reima Ojala

Maarianrinteen asemakaavan muutoskäsittelyn (AK-381) aikaisemmat vaiheet.

15.5.2023 kaupunginhallituksen käynnistyspäätös
31.5.2023 ja 9.6.2023 (RS) vireilletulosta kuulutettu
19.9.2023 viranomaisneuvottelu
24.10.2023 tekninen lautakunta merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
31.1.2024 ensimmäinen yleisötilaisuus
21.8.2024 viranomaistyöneuvottelu
29.1.2025 toinen yleisötilaisuus

Tekninen lautakunta on 18.12.2024 päättänyt varata rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen asemakaavan valmisteluaineistosta. Samalla on päätetty pyytää lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.1.- 10.2.2025 välisen ajan kaupungin Internet-sivuilla (www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat) sekä viraston aukioloaikana Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla. Lisäksi asiasta on kuulutettu Rannikkoseutu-lehdessä 10.1.2025.

Nähtävillä olleet asiakirjat:

- Alustava kaavaselostus Maarianrinteen akm 9.12.2024
- Kaavakartta Maarianrinteen akm 9.12.2024
- Asemakaavan seurantalomake 9.12.2024
- Maisemaselvitys 041024
- Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi
- Naantalin Maarianrinne rakennushistoriallinen inventointi 2023
- Maarianrinteen liikenneselvitys
- Puistopuutarkastelu
- Hankesuunnitelma Boutique Spa-hotel Kestimaaria
- Havainnekuva Teemakartta
- Havainnekuvat Maarianrinteen maisema- ja kaupunkikuvatarkasteluja
- Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta 22.11.2024
- Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2017
- Ote ajantasa-asemakaavasta 22.11.2024
- Kartta kaupungin maaomistuksesta 22.11.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20241210
- Arkeologinen inventointi
- Luontoselvitys
- Kulttuuriympäristö Naantalin keskustan kehitysvaiheita 071024

Luonnoksesta on saatu lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- DNA Oyj

- Naantalin museo
- Naantalin ympäristönsuojelu
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Mielipiteitä on tullut yhteensä 9 kappaletta.

Lausunnoissa ja mielipiteissä on noussut esiin seuraavia tärkeitä huomioita asemakaavan muutosluonnoksen asiakirjamateriaalista. Vastaukset sekä asemakaavaluonnokseen tehdyt muutokset on koottu asiaryhmittäin seuraavasti.

1. Rakennuskohteen koko, korkeus ja kerrosluku

Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden johdosta tontin suurinta sallittua kerroslukua muutettu neljästä (IV) kolmeen (III). Kerrosten lisäksi sallitaan kaksi kellarikerrosta. Myös rakennuksen korkeutta on rajoitettu siten, että rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään +28,7 metriä (N2000) ja lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on rajoitettu +22,1 metriin (N2000). Muutosten johdosta tuleva rakennus soveltuu paremmin ympäristöönsä eikä se nouse uhkaamaan kirkon asemaa maisemassa. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema on noin 1,45 m alempana kuin Saatsi Arkkitehtien laatimassa Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi - selvityksessä on esitetty sopivaksi uudisrakennuksen harjan maksimikorkeudeksi.

Asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen maksimiharjakorkeutta on laskettu 2,3 m (+31,0 à +28,7). Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on tontin kolmella sivulla laskettu 2,5 m (+24,6 à +22,1). Maariankadun puolella vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on nostettu 0,8 m (+21,3 à +22,1).

Rakennusoikeuden määräksi esitetään 7 500 kerrosalaneliömetriä (asemakaavaluonnoksessa 7 680). Hankkeen toteutuksen mahdollistaminen edellyttää riittävää rakennusoikeuden määrää, jotta myös hankkeen kannattavuus voidaan varmistaa. Rakennusoikeuden määrää tärkeämpää on saada tuleva rakennus sijoitettua tontille siten, ettei olemassa olevan ympäristön arvoja vaaranneta. Tähän on pyritty suunnittelua ohjaamalla ja kaavamääräyksiä täsmentämällä.

Rakennusala on laajennettu, mikä mahdollistaa rakennusten aikaisempaa monipuolisempien toteutusvaihtoehtojen suunnittelun tontille.

Rakennuskohteen suunnittelijoille on esitetty alkuperäisen suunnitelman lisäksi erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa hanke. Viranomaisohjauksen ansioista hanke on kehittynyt parempaan suuntaan. Rakennushankkeen toimija on myös teettänyt vaihtoehtoisia suunnitelmaluonnoksia rakennuksen massoitelusta ja sijoittelusta tontilla.

Edellä mainittujen muutosten johdosta hanketta on saatu ohjattua siihen suuntaan, että se melko suuresta koostaan huolimatta soveltuu tontille aikaisempaa suunnitelmaa paremmin ja toteuttaa lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä toiveita rakennuksen koon ja kerrosluvun pienentämisestä sekä ympäristöön soveltuvuudesta. Kaavaehdotus ohjaa paremmin alueelle sopivaan ratkaisuun kuin luonnos.

2. Massoitelu, arkkitehtuuri ja vaihtoehtoiset suunnitelmat

Rakennushankkeen toimija on teettänyt vaihtoehtoisia suunnitelmaluonnoksia rakennuksen massoittelusta ja sijoittelusta tontilla.

Rakennuksen kerroslukua ja korkeutta pienentämällä sekä suunnittelua kaupungin toimesta ohjaamalla on jo tässä vaiheessa saatu luonnostasosta rakennussuunnitelmaa kehittymään parempaan suuntaan.

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiä on täydennetty lukuisilla määräyksillä, joilla pyritään ohjaamaan suunnittelua sekä rajoittamaan ei-toivottujen ratkaisujen mahdollistamista.

Asemakaavamääräyksillä on alueidenkäyttölain mukaan mahdollista estää tai rajoittaa haitallisten ympäristövaikutusten syntymistä. Ympäristöltään näin vaativassa kohteessa normaalia tarkempien ja tiukempien määräysten käyttö on ollut perusteltua, jotta varmistetaan tulevan rakennuskohteen olemassa olevaan rakennuskantaan sekä ympäristöön soveltuvuus sekä se, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

Asemakaavamääräyksillä pyritään turvaamaan myös se, ettei tuleva rakennus kilpaile kirkon kanssa vaan pysyy selvästi kirkolle alisteisena huolimatta siitä, että tontti sijaitsee kirkon rakennuspaikkaa ylempänä.

3. Suunniteltavien altainen koko ja sijainti

Alustavissa suunnitelmissa mahdollisten ulkoaltainen sijoituspaikaksi esitettiin rakennuksen ja Noviisinkadun välistä puistoaluetta (VP/s). Suunnittelua on ohjattu siihen suuntaan, etteivät ulkoaltaat sijoittuisi aivan Noviisinkadun varteen vaan kauemmas nykyisestä kadusta ja lähemmäs rakennusta, jolloin altainen korkeusasemankin vuoksi suora näkyvyys kadulta altaisiin ja päinvastoin muodostuisi vähemmän häiritseväksi. Jatkosuunnittelun kannalta altaat voidaan sijoittaa muuallekin kuin luonnossuunnitelmissa esitettyyn paikkaan.

4. Arvokkaat luontokohteet sekä puusto ja niiden säilyminen

Alueella on tehty luontoselvitys. Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Muuna arvokkaana huomiokohteena on pidettävä kahta vierekkäistä kallioketoaluetta, jotka sijoittuvat Noviisinkadun ja Abbedissankadun väliselle puistoalueelle sekä Noviisinkadun ja Marianrinteen rakennuksen väliselle puistoalueelle. Näistä ensin mainittua pidetään luontoselvityksen mukaan arvokkaampana. Asemakaavan muutos ei uhkaa kallioketoalueita, jotka sijoittuvat nykyiselle ja tulevalle puistoalueelle. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu tältä osin.

Varsinaisia suojelumääräyksiä asemakaavaan ei esitetä rakennuskorttelin alueelle puuston osalta vaan rakentamislupavaiheessa suunnitelmien tarkennettua selviää poistettavien puiden määrä sekä uusien istutettavien puiden sijainti. Puistoalueiden osalta puustoa koskevia määräyksiä on tarkennettu.

5. Elinvoimaisuus sekä tontin ja hankkeen avoin kilpailutus

Muistutuksissa on toivottu arkkitehtikilpailua sekä sitä, että tontti olisi avattu avoimelle kilpailulle. Lisäksi on epäilty hankkeen aiheuttavan haittaa olemassa oleville toimijoille.

Tältä osin todetaan, että kaupunginhallitus on päättänyt 27.3.2023 hyväksyä Naantalın kaupungin ja Kurland GmbH – nimisen yhtiön välisen aiesopimuksen, jossa on sovittu Marianrinteen kiinteistön (529-2-12-2 ja 529-2-12-3) kehittämisestä. Yhteistyösopimusta ei ole vielä allekirjoitettu.

Tavoitteena on Vanhakaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueen mahdollisen rakentumisen voidaan nähdä edistävän Naantalın kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Kaupunginhallituksen päätöksellä ja aiesopimuksella on sitouduttu yhteistyössä mainitun toimijan kanssa valmistelevaan kiinteistöjen asemakaavan muutosta. Kaupunki vastaa yksin kaavoituspäätöksistä ja maanomistajana päättää myös kiinteistöjen tulevasta käytöstä.

Yritysvaikutusten arviointia ei ole suoritettu, mutta uuden kylpylähotellin rakentuminen lisää kilpailua alueella. Yleisenä huomiona voidaan todeta, että on kuntalaistenkin edun mukaista lisätä kilpailua, jolla on merkittävä vaikutus alueen muihin toimijoihin. Kilpailu saa yritykset kehittämään parempia palveluita, mahdollisesti alentamaan hintoja sekä parantamaan asiakaspalvelua. Kilpailu lisää myös asiakkaiden valinnanvapautta ja voi johtaa parempaan palveluiden saatavuuteen.

Olemassa oleville toimialan yrityksille uusi toimija saattaa aiheuttaa hetkellistä kysynnän heikkenemistä, mutta toisaalta parantaa koko alueen vetovoimaisuutta lisäämällä alueen matkailupalveluja kuten majoitus- ja kylpylätoimintaa sekä asiakkaiden määrää.

Myös Visit Turku Archipelago on nostanut näkyvästi esille saaristoalueen kaksi kärkihanketta, jotka ovat Naantalissa vireillä olevat hotellihankkeet.

WSP Finland Oy:n laatiman Naantalın Vanhakaupungin rannan elinvoimaselvityksen johtopäätösten mukaan:

Asemakaavamuutoksen myötä Vanhakaupunkiin muodostuu selkeä uusi matkailun vetovoimakortteli, jossa laadukas majoitus yhdistyy muuhun kaupungin keskeiseen matkailutarjontaan, eli lähelle tärkeitä matkailun palveluita ja ravintoloita.

Majoitustarjonnan kasvu Vanhakaupungissa korostaa Vanhakaupungin asemaa matkailun keskuksena Naantalissa. Kasvavan vetovoiman arvioidaan lisäävän matkailijamäärää sekä kaupan ja palveluiden liikevaihtoa kaupungissa.

Muutos mahdollistaa yhtenäisemmän alueen kehittymisen saariston ydinalueelle, ja Naantalista saariston keskuksen. Tämä edellyttää Naantalın keskustan ja Vanhakaupungin tunnistamista saaristokokemuksen alkupisteeksi.

Muutos mahdollistaa uudenlaista matkailun tuotteistamista kulttuurihistoriallisesta kontekstista käsin ja matkailupalveluiden tarjonnan kehittämistä Naantalissa.

Kansainvälinen ja myös vaativampi suomalainen kohderyhmä edellyttää lisäksi laadukkaiden ostospaikkojen, eli ympärivuotisten liiketilojen ja kaupallisten toimintojen kehittämistä. Kehittämällä laadukkaita palveluita asukkaille kehitetään myös matkailun vetovoimaa.

Naantalin keskustan ainutlaatuinen myyntiväittämä muodostuu uuden hotellin ja muun palvelutarjonnan kehittämisen jälkeen saariston hyvin saavutettavasta ytimeistä moderneine palveluineen.

Saavutettavuutta tulee kehittää edelleen julkisin yhteyksin. Esimerkiksi kotimaan matkailua koskevassa selvityksessä (TEM 2021) nousi esiin, että jos julkinen liikenne olisi toimivampaa ja esimerkiksi raideyhteydet parempia, niin junamatkustukselle olisi enemmänkin kysyntää. Kansainväliselle yksilömatkailulle toimivat yhteydet ovat sitäkin tärkeämpiä.

Uuden palvelukokonaisuuden tulee linkittyä saavutettavuuteen, opastamiseen ja digitaaliseen markkinointiin sekä ohjelmapalveluiden varauspalveluihin. Ruoka- ja hyvinvointimatkailua voidaan kehittää uudella tavalla kulttuurihistoriallisesta kontekstista käsin.

Kestävyyšnäkökulmasta asemakaavamuutos ja matkailun palveluiden keskittyminen vähentää autoilun tarvetta.

Ympärivuotisuuden kehittyminen, sesongin ja viipymän piteneminen lisää yritysten kannattavuutta ja mahdollistaa liikevaihdon kasvun.

Alueidenkäyttölain 65 §:n mukaan

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Rakennusasetuksen 27 §:n mukaan

Asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänä oloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

28 § Lausunnot kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunto:

1. maakunnan liitolta, jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita;
2. elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta;

3. kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;
4. tarpeen mukaan muilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään, sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

Asian käsittelyn seuraavat vaiheet

Kaupunginhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtävänä olostä.

Kaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen saadut lausunnot ja muistutukset valmistellaan virkamieskäsittelyssä sekä tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jonka jälkeen asia viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Kaavaehdotukseen voidaan vielä tässä vaiheessa tehdä muutoksia. Mikäli muutokset ovat olennaisia, on kaavaehdotus asetettava uudelleen nähtäville.

Oheismateriaalit

- Annetut lausunnot
- Saadut mielipiteet

Liitteet:

- Kaavakartta 16.6.2025
- Kaavaselostus 16.6.2025
(Selostuksen liitteet):
- E Ak-381 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- E Ak-381 Liite 2 Otteet ohjaavista kaavoista
- E Ak-381 Liite 3 Kartta kaupungin maanomistuksesta 21.11.2024
- E Ak-381 Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2025
- E Ak-381 Liite 5 Arkeologinen inventointi
- E Ak-381 Liite 6 Luontoselvitys
- E Ak-381 Liite 7 Kulttuuriympäristö - Naantalin keskustan kehitysvaiheita 071024
- E Ak-381 Liite 8 Maisemaselvitys 041024
- E Ak-381 Liite 9 Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi
- E Ak-381 Liite 10 Naantalin Maarianrinne rakennushistoriallinen inventointi
- E Ak-381 Liite 11 Liikenneselvitys, Naantalin Maariankadun yleissuunnittelu, liikenteelliset tarkastelut
- E Ak-381 Liite 12 Puistopuutarkastelu
- Liitteet 13, 14 ja Liite 15 on siirretty tausta-aineistoon
- E Ak-381 Liite 16a Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe
- E Ak-381 Liite 17 Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvitys
- E Ak-381 Liite 18 Hankkeen havainnekuvia

Liitteet 1 – 12, 16a -18, tekninen lautakunta 18.6.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Maarianrinteen asemakaavan muutosehdotus (AK-381) asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta/toimijoilta:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Samalla varataan kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 180

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Maarianrinteen asemakaavan muutosehdotus (AK-381) asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta/toimijoilta:

Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Samalla varataan kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja tarkensi päätösehdotusta seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää, että Maarianrinteen asemakaavan muutosehdotus (AK-381) asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta/toimijoilta:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta
- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Samalla varataan kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että kokouksen puheenjohtajana tämän asian osalta toimi 1. varapuheenjohtaja Kimmo Aho.

Päätös

Kaupunginjohtajan tarkennettu ehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa tämän asian osalta.

Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 312

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Maarianrinteen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu ja kaava on nyt hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki – Kailo) ja 9. kaupunginosan (Väinölä) alueilla. Sijainti ja tarkka aluerajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavan selostuksessa.

Julkinen nähtävilläolo

13.11.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus oli AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.7. – 29.8.2025.

Asemakaavamuutosehdotukseen saatiin yhteensä yhdeksän (9) lausuntoa ja seitsemän (7) muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 16b (vuorovaikutusraportti).

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset löytyvät oheismateriaalina.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamuutosehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten, viranomaisneuvottelun sekä lisätarkasteluiden perusteella päivitetty seuraavasti:

- 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 ma/p -kaavamääräystä on täydennetty vaatimuksella pihakannen kestävydestä pelastus- ja nostoajoneuvoille.
- Asemakaavan suojeltavia rakennuksia koskevaa sr/j -kaavamääräystä on täydennetty kiellolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta.
- Asemakaavan luo-7 -määräystä on tarkennettu siten, että kalliokedon lisäksi kysymys on myös karusta pienruohokedosta.
- KL-11 -tontin koillisosan istutettavan alueen osan kaavamääräystä on täydennetty siten, että kaavamerkintään on lisätty puustoa koskeva /s-9 -määräys.
- Asemakaavaan on lisätty purkumateriaalien kierrätystä koskeva kaavamääräys.
- Asemakaavakartalla asemakaavan mukaista kerrosten rakennusala Maariankadun puolella on lyhennetty noin 5 metriä (maanalainen osa jatkuu 5 m siirrettyä rakennusala pidemmälle).
- Asemakaavakartalle on lisätty /s9-merkintä.
- Asemakaavakartalla LP-alueen rajausta on laajennettu pohjoiseen, jotta alueelle saadaan mahtumaan autojen kääntöpaikka.
- Asemakaavakartan nimiötä on täydennetty (käsittelypäivämäärät ja tieto kaavan laatijasta).

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoon on lisätty kaukomaisema-, perspektiivi- ja alueleikkauskuvia, joissa on hyödynnetty ajantasaista pistepilvimateriaalia. Lisäksi asemakaavakarttaan ja asemakaavamääräyksiin on tehty muutoksia.

Päivitettyjen kaavakartan ja kaavaselostuksen päiväys on 13.11.2025.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteinä:

Asemakaavakartta (päiväty 13.11.2025)

Asemakaavan selostus (päiväty 13.11.2025)

Asemakaavan selostuksen liitteet 1-12 ja 16-18

Liitteet 1-18, KH 1.12.2025

Oheismateriaali:

- Kaavamuutosehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 13.11.2025 päivätyn Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan alueidenkäyttölain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Kimmo Aho esitti jäsen Annika Rintamäen kannattamana, että Maarianrinteen asemakaavamuutos (Ak-381) viedään eteenpäin vasta sitten, kun yhteistyökumppanin kanssa on voimassaoleva aiesopimus.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Toni Forsblom, Leena Haanpää, Jan Lindström, Markku Tuuna, Anita Saksi, Tero Tavio ja Reetta Tanila-Järvinen.

Kimmo Ahon tekemän ja Annika Rintamäen kannattaman ehdotuksen puolesta äänesti heidän lisäksi Sirpa Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7-3. Varajäsen Anita Mäkilä oli poissa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen varajäsen Anita Mäkilä poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys As Oy Maarianrinteen hallituksessa.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 08.12.2025
389/10.02.03/2023

13.11.2025 päivätty Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381) kaavakartta ja -selostus liitteineen oheistetaan.

Liitteet 1 – 18, KV 8.12.2025

Oheismateriaali:

- Kaavamuutosehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset

tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Ratkaisuvalta

Kuntalaki § 14

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 13.11.2025 päivätyn
Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan alueidenkäyttölain 200
§:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93
§:n mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto