



13.1.2026

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia Kunnallisvalitus Maarianrinteen asemakaavamuutoksesta (Ak-381)

Valituksenalainen päätös Kaupunginvaltuuston päätös § 85 (389/10.02.03/2023), annettu 8.12.2025

Valittajat

1. Sunborn Saga Oy

Y-tunnus: 1083815-7

Kotipaikka: Turku

2. Sunborn Finance Oy

Y-tunnus: 2834108-5

Kotipaikka: Turku

3. Naantalin Perhehotelli Oy

Y-tunnus: 2956237-3

Kotipaikka: Turku

4. Bravo Matkat Oy

Y-tunnus: 0461864-1

Kotipaikka: Naantali

1. - 4. jäljempänä yhdessä ”Sunborn”

ja



Asunto Oy Nunna-Maria

Y-tunnus: 0224874-7

Kotipaikka: Naantali

Valittajien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Mikko Erkkilä
Erottaja Asianajotoimisto Oy
Erottajankatu 15–17, 00130 Helsinki
Puhelin 040 773 7311
Sähköposti: mikko.erkkila@ealaw.fi

Valitusoikeuden peruste

Valittajien valitusoikeus perustuu asianosaisuuteen ja kunnan jäsenyyteen. Sunborn harjoittaa toimintaa ja hallitsee sekä omistaa, rakennuksia ja tontteja alueella. Asunto Oy Nunna-Maria harjoittaa toimintaa ja hallitsee kiinteistöä sekä omistaa tontin kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Sisällys

Vaatimukset.....	4
Valitusoikeuden peruste.....	4
1.1 Sunbornin valitusoikeuden peruste.....	4
1.2 Asunto Oy Nunna-Marian valitusoikeuden peruste.....	4
Perustelut.....	5
2 Asian tausta.....	5
3 Valituksenalainen päätös pääpiirteissään.....	5
4 Valitusperusteiden tiivistelmä.....	6
5 Sunbornin ja Asunto Oy Nunna-Marian valitusperusteet.....	7
5.1 Asemakaavamuutoksen aiheuttamaa liikennesäätöä on arvioitu virheellisesti.....	7
5.2 Asemakaavamuutoksen mahdollistama hanke ei sovellu alueen maisemaan eikä toteuta yleiskaavan VP/s-merkinnän sisältövaatimusta	10
5.3 Asemakaavamuutos ei perustu riittäville selvityksille	12
5.4 Maanalaisen rakentamisen, m.l. louhinta ja murskaus, vaikutusarviointia ei ole tehty lainkaan	14
5.5 Asemakaavamuutoksen laatija ei ole ollut lain edellyttämällä tavalla pätevä tehtävään.....	14
6 Katselmus on tarpeen oikean kuvan saamiseksi	15
7 Lopuksi.....	15

VAATIMUKSET

Sunborn ja Asunto Oy Nunna-Maria pyytävät kunnioittavasti, että

1. Turun hallinto-oikeus kumoaa tämän valituksen kohteena olevan Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksen § 85; ja
2. toimittaa katselmuksen kaava-alueella.

VALITUSOIKEUDEN PERUSTE

1.1 Sunbornin valitusoikeuden peruste

Alueidenkäyttölain (132/1999, ”AKL”) 188 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

Kuntalain (410/2015) 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kunnan jäsen on se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

AKL 191 §:n 2 momentin mukaan rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Sunborn Finance Oy:n kotipaikka sijaitsee Turussa ja yhtiö harjoittaa Naantalissa hotelli- ja kylpylätoimintaa. Yhtiö omistaa Naantalissa Naantalin Kylpylän osoitteessa Matkailijantie 2, 21100 Naantali ja Naantali Citys Apartments hotellin osoitteessa Opintie 3, 21100 Naantali ja Bravo Matkat Oy maapohjan Naantalissa osoitteessa Venevalkamantie, 21100 Naantali. Sunborn yhtiöt on asiassa kuntalain tarkoittamia asianosaisia ja kunnan jäseniä, lukuun ottamatta Sunborn Saga Oy:tä, joka on AKL:n tarkoittama alueellinen yhteisö, jonka toimialaan kaavamuutoksella toteutettava hanke lukeutuu ja siten asianosainen asiassa.

1.2 Asunto Oy Nunna-Marian valitusoikeuden peruste

Viitaten edellä lausuttuihin AKL:n sekä kuntalain säännöksiin ja toistamatta sanottuja lainkohtia enempää, valittajat toteavat Asunto Oy Nunna-Marian valitusoikeuden perusteesta seuraavaa.

Kuntalain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kunnan jäsen on yhteisö ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa. Asunto Oy Nunna-Marian kotipaikka on Naantali. Asunto-osakeyhtiö omistaa kaksi vuonna 1972 valmistunutta kerrostaloa ja kaksi autokatosrakennusta Luostarinkadun, Maariankadun ja

Tuulensuunkadun muodostamassa korttelissa. Asunto Oy Nunna-Maria on kuntalain tarkoittama kunnan jäsen.

PERUSTELUT

2 Asian tausta

Naantalin kaupunginvaltuusto on 15.5.2023 tehnyt päätöksen § 146 aiemmin voimassa olleen vuonna 1995 vahvistetun Kesti-Maaria 2-asetakaavan muutoksesta (Ak-239). Kaavamuuotosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 209-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatilojen sekä niitä tukevien opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätilojen toteuttamisen kortteliin. Lisäksi alueelle rakennetaan maanalaiset pysäköintitilat. Kaavamuuotos mahdollistaa hankealueella sijaitsevien nykyisten rakennusten purkamisen. Kyseessä on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Vuonna 1995 vahvistuneessa asemakaavan muutoksessa Ak-239 alue 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 kaavassa on merkitty reunustamaan koillis- ja luoteisosalla luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa /s, jota on tullut hoitaa niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueeseen VP sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviisinkatu. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ovat lisäksi voimassa asemakaavat 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), joka ohjaa asemakaavamuutosta, asemakaavamuutosalue lukeutuu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja puistoalueeksi (VP/s). Määräyksissä on painotettu alueen valtakunnallista kulttuurihistoriallista merkittävyyttä sekä näiden ominaispiirteiden säilyttämistä. Alue sijaitsee myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeällä alueella (luo-2/24). Asemakaavamuutoksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Naantalin kirkko ja Birgittalaisluostarin muinaisjäännösalue. Nämä kohteet muodostavat valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen ja kulttuurihistoriallisen alueen.

3 Valituksenalainen päätös pääpiirteissään

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2025 hyväksynyt 13.11.2025 päivätyn Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381). Kaavakartta ja -selostus on oheistettu päätökseen. Asemakaavamuutoksen mukaan sallittu kerroskorkeus on nostettu kolmeen ja rakennusoikeutta kasvatettu 7 500 kerrosalaneliömetriin.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.7.-29.8.2025, jonka aikana asemakaavamuutosehdotukseen annettiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja

seitsemän muistutusta. Valituksen kohteena olevan päätöksen mukaan kaavakarttaan ja -päätöksiin on tehty julkisen nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia. Kaupunginhallitus on katsonut, että tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, ”MRA”) 32 §:n tarkoittamalla tavalla, eivätkä ne siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4 Valitusperusteiden tiivistelmä

Sunborn ja Asunto Oy Nunna-Maria esittävät valituksensa perusteena seuraavat seikat, joita perustellaan yksityiskohtaisemmin jäljempänä:

1) **Liikenne- ja pysäköintivaikutuksia on arvioitu ilmeisen virheellisesti**

Asemakaavamuutoksen liikerakennusten korttelialueen aiheuttamaa liikennesiteetä on arvioitu virheellisesti. Liikennesite on arvioitu tavanomaisen hotellin kävijämäärien mukaisesti. Arvio antaa harhaanjohtavan kuvan asemakaavamuutoksen liikennesiteestä, eikä kaupunginvaltuusto ole voinut riittävällä tavalla arvioida kaavamuutoksen aiheuttamia vaikutuksia.

2) **Asemakaavamuutos ei perustu AKL 9 §:n edellyttämiin riittäviin selvityksiin**

Asemakaavamuutoksella mahdollistettu kylpylähotellihanke on maisemallisesti epäsovelias alueelle. Asemakaavamuutos ei huomioi alueen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä tai toteutettavan kylpylähotellihankkeen sijoittumista hautausmaan välittömään läheisyyteen. Melu- ja maisema-vaikutusarvioinnit ovat puutteellisia eikä maanlaisen rakentamisen (louhinnan) vaikutuksia ole arvioitu lainkaan.

3) **Asemakaavamuutos on ristiriidassa yleiskaavan kanssa eikä se täytä AKL 54 §:n sisältövaatimuksia kulttuuriympäristön vaalimisesta**

Asemakaavamuutoksella toteutettavan kylpylähotellihankkeen maisemallisia vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi. Kaavamääräykset eivät rajoita kylpylähotellihankkeen ensimmäisen kerroksen lasipinta-alaa, mikä on ristiriidassa kaavaehdotuksesta annetun lausuntojen kanssa.

4) **Kaavan laatijan pätevyys ei ole vastannut hankkeen vaativuutta**

Kaavan laatija ei ole ollut AKL:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittamalla tavalla pätevä laatimaan kyseistä asemakaavan muutosta. Asemakaavamuutos on ollut kaupunginhallituksenkin toteamalla tavalla strategisesti merkittävä, jolloin kaavan laatijan nimeämisessä olisi tullut ottaa huomioon kaavan laatijan pätevyydelle asetetut edellytykset. Kaavamuutoksen laatijan puutteellinen pätevyys on johtanut puutteisiin kaavan sisällössä.

5 Sunbornin ja Asunto Oy Nunna-Marian valitusperusteet

5.1 Asemakaavamuutoksen aiheuttamaa liikennesäätöä on arvioitu virheellisesti

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Riittävän laaja-alainen ja perusteellinen vaikutusten arviointi kaavoituksen yhteydessä on välttämätöntä jo senkin vuoksi, että ne, joiden olosuhteisiin ratkaisu saattaa vaikuttaa, voivat arvioida eri vaihtoehtojen vaikutuksia (HE 101/1998 vp, s. 63). AKL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman kylpylähotellihankkeen liikennesäätöä ei ole arvioitu riittävällä tavalla. Lisäksi on otettava huomioon se, että Naantaliin ei ole mahdollista saapua junalla tai lentokoneella, joten autot ja linja-autot ovat ainoita kulkuvälineitä, joilla Naantaliin saavutaan. Laskelmat perustuvat virheellisiin arvioihin kävijämäärästä.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pysäköintijärjestelyjen merkittävä muuttaminen. Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyöräyväyläksi ja Abbedissankatu muuttuu kaksisuuntaiseksi ja päättyväksi yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi. Noviisinkadun 17 asiakaspysäköintipaikkaa poistuvat ja Abbedissankadun päässä sijaitseva pysäköintialue laajenee jonkin verran. Korttelialueelle (KL) on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä, joista 20 autopaikkaa tulee osoittaa julkiseen pysäköintiin.

Asemakaavamuutoksen liikennevaikutusten selvittämiseksi Sitowise on laatinut alueella liikenneselvityksen. Pysäköinnin käyttöastelaskennat on toteutettu maanantaina 1.7. kello 10.40 tiikusatessa ja keskiviikkona 3.7. kello 11.30 pilvisellä säällä. Käyttöastelaskelmissa on todettu, että hankealueen läheisyydessä sijaitseva Muumimaailma avautuu arkinen kello 11.00 ja siellä kävijämäärät (n. 150.000 henkilöä vuodessa) ovat korostuneesti riippuvaisia valitsevasta säästä, koska se on lähes kokonaisuudessaan kattamatonta ulkoaluetta. Liikenneselvitys ei siten anna Muumimaailman osalta realistista kuvaa (epäedustava kellonaika ja sää). Silti pysäköinnin käyttöaste on ollut toisena tarkastelupäivänä 80,9 %. Pysäköintipaikat ovat olleet siis lähes täynnä, pois lukien seurakunnalle varatut viisi paikkaa. Myös rannan ravintoloiden osalta liikenneselvitys antaa virheellisen kuvan, asiakaskäynnit alkavat lisääntyä vasta tarkasteluajankohdan jälkeen.

Liikenneselvityksessä on arvioitu myös kylpylähotellin laskennallista liikennetuotosta. Laskelmassa on sovellettu Suomen Ympäristön julkaisua liikennetarpeen arvioinnista maankäytön suunnittelussa vuodelta 2008 sekä Traficomin tutkimusta henkilöliikennemäärästä vapaa-ajan matkoilla vuodelta 2021. Kävijämääräksi kylpylähotellissa on arvioitu seitsemän kävijää



vuorokaudessa sataa kerrosneliometriä kohden. Henkilöautoliikenteen määräksi on arvioitu 195 saapuvaa tai poistuvaa ajokertaa vuorokaudessa, joka tarkoittaa molemmat suunnat huomioituna noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennelaskelmassa esitettyä seitsemän asiakkaan kävijämääräarviota ei ole perusteltu lainkaan. Laskennallisen liikennetuotoksen aiheuttama liikennerasite on mitä ilmeisimmin laskettu **tavanomaisen hotellin kävijämääriä soveltaen** – ei siis *kylpylähotellin kävijämäärien mukaan, jonka mahdollistamisessa tässä asemakaavahankkeessa on kyse*. Suomen Ympäristön julkaisussa tavanomaisen hotellin kävijämäärä perustuu kerrosneliometreittäin laskettavaan henkilömäärään perustuen hotellihuoneiden kokoon ja sitä kautta ennakoitavaan kävijämäärään. Suuren kylpylähotellin vuorokausittaiseksi kävijämääräksi on julkaisussa arvioitu taas 600 henkilöä johtuen kylpylähotellin toiminnan erilaisesta luonteesta ja asiakasrakenteesta.

Valituksenalaisessa asiassa asemakaavamuutos mahdollistaa kylpylähotellitoimintojen lisäksi myös muiden toimintojen, kuten kokoontumis-, (terassi- ja sisä)ravintola-, opetus-, näyttely-, liikunta-, wellness- ja myymälätilojen sijoittamisen korttelialueelle. Asemakaavamuutoksen liikennelaskelmassa ei huomioida lainkaan niitä kävijöitä, jotka eivät yövy kylpylähotellissa, vaan käyttävät korttelialueen muita palveluita ja ovat sen palveluiden ns. päiväkäyttäjiä. Lisäksi liikenneselvitys ei ota kantaa lainkaan liikennehuippuihin, joita syntyy, kun suunnitellussa kylpylähotellissa on kylpylä-, hyvinvointipalvelu- ja ravintolavieraita yhdistettynä hotellin järjestämien tapahtumien vieraisiin. Liikennehuippuja syntyy myös Naantali vanhan kaupungin kesätapahtumien, kirkollisten tapahtumien ja rantaravintolasesongin aikana. Myös ne olisi tullut ottaa huomioon. Mainitun hankkeen liikennerasitteen arviointi edellyttää kokonaisvaltaisempaa tarkastelua sekä erilaisten asiakasmääristä aiheutuvien liikenneskenaarioiden tarkastelua, kuin tässä asiassa on tehty.

Sanotun Suomen Ympäristön julkaisun mukaan esimerkiksi kampaamo-, parturi- ja kosmetologiliikkeiden kävijämäärä sataa kerrosneliometriä kohti on 16–24 asiakasta. Ravintolan keskimääräinen kävijämäärä vuorokaudessa on 1,3–4,5 asiakasta yhtä asiakaspaikkaa kohtaan. On selvää, että sanotun laisia palveluja sijoitetaan kylpylähotellin yhteyteen ja niitä ei ole haluttu sijoittaa luonnoksiin eikä ottaa huomioon laskelmissa, jotta ongelmalliset liikennerasitteet eivät olisi helpolla havaittavissa. Siten alueelle aiheutuva liikennerasite on huomattavasti esitettyä suurempi. Alueelle kohdistuu jo entisestään huomattava liikennepaine esimerkiksi kirkon, Muumimailman rantaravintoloiden sekä uimarannan myötä. Ylipäätään liikenneselvityksessä olisi tullut huomioida ”perusliikennepaine”, joka on seurausta siitä, että Naantali on Suomen suosituimpia kesämatkailukaupunkeja. Liikenneselvitys antaa kylpylähotellihankkeen kävijämäärästä ja liikenteestä harhaanjohtavan alhaisen käsityksen, eikä mahdollistanut Naantalin kaupunginvaltuustolle tosiasiallista mahdollisuutta arvioida hankkeen liikenteen melu-, turvallisuus- ja päästövaikutuksia alueelle.



Liikenneselvityksessä todetaan lisäksi, että raskaan liikenteen (jakelu, huolto yms.) liikennetuotos arvioidaan vähäiseksi. Tätä arviota ei ole perusteltu millään tavoin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama palvelutarjonta edellyttää useiden eri toimintojen jatkuvaa jakelu- ja huoltoajoa. Elintarvike- ja pyykki-huoltoliikenne alkaa aamulla aikaisin, yleensä jo noin kello 05.00 ja on hyvin äänekkästä. Lisäksi kaavamuutoksen myötä liikenne kulkee Noviisinpolkua pitkin, joka kaavamuutoksessa on osoitettu kevytliikenteelle. Korttelialueen toimintojen vaatiman jakelu- ja huoltoliikenteen määrää ei ole arvioitu riittäväällä tavalla, eikä se ole myöskään turvallisesti erillään kevyestä liikenteestä.

Kylpylähotellin kävijämäärillä on erittäin tärkeä merkitys Asunto Oy Nunna-Maarian asuntojen arvolle ja asukasviihtyvyydelle, jotka tulevat heikkene-mään, mikäli kaavamuutos hyväksytään ja rakennushanke toteutetaan. Jo tällä hetkellä kaikki liikenne kulkee Naantalın rantaan yhtiön tonttiin rajoittuvaa Tuulensuunkatua ja Mariankatua pitkin. Liikenne on jo nyt kesäkaudella erit-täin runsasta. Hankkeen mukaisen kylpylähotellin toteutuminen nostaisi lii-kennettä mittavissa määrin, mikä aiheuttaisi yhtiön asukkaille huomattavaa melu-, päästö- ja turvallisuushaittaa. Asemakaava on tämän johdosta AKL 54 §:n 3 momentin vastainen:

*”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista **kohtuutonta haittaa**, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaati-muksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”*

Lisäksi AKL 54 § 2 momentin mukaan:

*”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset **terveelli-selle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelu-jen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämi-selle.**”*

Kun asemakaavan liikenneselvitys perustuu ilmeisen alimitoitettuihin kävijä-arvioihin, ei asemakaavan muutoksen hyväksynyt Naantalın kaupunginvaltuusto **ole voinut tosiasiallisesti arvioida hankkeen liikenteellisiä vai-kutuksia**. Tämä täyttää KHO:n oikeuskäytännössä (mm. KHO 2017:135, KHO 2021:52) tarkoitetun selvitysvelvollisuuden laiminlyönnin tunnusmer-kit ja selvityksen puutteellisuus on myös AKL 9 §:n vastainen. Kaupungin-valtuustolla ei ole ollut käytettävissään luotettavaa ja riittävää arviota asema-kaavamuutoksen tosiasiallisista liikenne-, turvallisuus-, päästö- ja meluvaiku-tuksista. Päätös on siten syntynyt puutteellisessa selvitystilanteessa ja on ku-mottava.

5.2 Asemakaavamuutoksen mahdollistama hanke ei sovellu alueen maisemaan eikä toteuta yleiskaavan VP/s-merkinnän sisältövaatimusta

Vaikka asemakaavamuutos ei ole muodollisesti ristiriidassa Manner-Naantalinn osayleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C) merkinnän kanssa, se on sisällöllisesti ristiriidassa yleiskaavan VP/s-merkintään liittyvien kulttuuri- ja maisema-arvojen vaalimistavoitteiden kanssa. Asemakaava ei saa toteuttaa yleiskaavaa näennäisesti siten, että suojelutavoitteet tosiasiallisesti vesittyvät.

AKL 50 §:n mukaan asemakaavan ohjaustavoitteina on paikallisten olosuhteiden huomioon ottaminen, kaupunki- ja maisemakuva, hyvä rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen (HE 101/1998 vp, s. 78). AKL 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Lainkohdan 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan lähtökohtana tulee olla, ettei ihmisten elinympäristöä heikennetä (HE 101/1998 vp, s. 79).

Asemakaavamuutoksen aluetta koskee 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen” ja sitä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan **suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä**. Asemakaavan laatimista ohjaavan oikeusvaikutteisen Manner-Naantalinn osayleiskaavan (2018) mukaan suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Suunnittelualueen länsisosa rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Naantalinn vanhan pappilan, Birgittalaisluostarin ja Naantalinn vanhan asemakaava-alueen muodostamaan arkeologiseen kokonaisuuteen (VARK).

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava kylpylähotellihanke toteutetaan merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen. Muutos on omiaan heikentämään maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä nykyisessä asemakaavassa asetettuja määräyksiä sekä arvoja. **Rakennusoikeutta nostetaan kaavamuutosalueella nykyisestä 800 kerrosalaneliömetristä 7 500 kerrosalaneliömetriin (lähes 10-kertaistetaan) ja kerrosluku korotetaan kahdesta kolmeen**. On huomioitava, että rakennuspaikka sijaitsee jo valmiiksi muuta aluetta korkeammalla, jolloin ison rakennusmassan korkeusasema vain entisestään korostuu tässä valtakunnallisesti merkittävässä ja herkässä kirkkopuistomaisemassa.

Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys on tuotu esille myös kaavaa koskevissa vaikutustenarvioinneissa. Saatsi Arkkitehdit Oy:n 2.12.2024 päivätyssä asemakaavamuutoksen maisema- ja kaupunkikuva-analyyssissä ja vaikutustenarvioinnissa todetaan Naantalinn säilyttäneen sen maisemarakenteen piirteet kaupungin laajentumisesta huolimatta. Lausunnossa tuodaan esille



kirkon rooli kaupungin maamerkinä, joka on arvovaltaisesti irrallaan muusta kaupunkirakenteesta. Kirkon asemointi ja sitä ympäröivä rakentamaton alue kuvaa arvioinnin mukaan hyvin sen merkitystä Naantalın kaupungin synnylle ja identiteetille. Kirkon ympäristön jäsentyminen omana kokonaisuutenaan vaatii siten riittävästi väljyyttä sen **ympärillä ja muun rakentamisen alistamista kirkolle**. Kirkon kaupunkikuvallisen roolin heikentäminen vaikuttaa suoraan Naantalın identiteettiin (s. 34).

Lausunnossa todetaan erikseen, että konseptisuunnitelmassa esitetty muutos kaukomaiseman kannalta on melko suuri, jolloin todellisessa rakennetussa ympäristössä muutos olisi oletettavasti vielä huomattavampi. Lausunnossa alleviivataankin kirkon merkitystä maisemalle ja kaupunkikuvalle, jonka takia kirkko kaupunkihistoriallisena tunnusmerkkinä tulisi säilyttää kaukomaiseman kiintopisteenä. Lisäksi uudisrakentamisessa tulisi tutkia ja esittää useita vaihtoehtoja kulttuurimaiseman ominaispiirteiden säilyttämiseksi (s. 43 ja s. 46).

Myös WSP Finland Oy:n 26.3.2025 päivätyssä selvityksessä eräänä uhkakuva on todettu (s. 28), että suuri rakennusmassa voi heikentää alueen historiallisia arvoja.

On ilmeistä, että ympäröivän alueen historiallista arvoa ja erityisyyttä ei ole huomioitu asemakaavamuutoksen valmistelussa riittävällä tavalla. Asemakaavamuutoksen lainmukaisuuden arvioinnissa on otettava huomioon hankealueen sijainti RKY-alueen välittömässä läheisyydessä sekä se, että rakennusoikeuden ja kerrosmäärän massiivinen kasvattaminen väistämättä muuttaa alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä. Asiassa ei ole esitetty muita vaihtoehtoisia toteutuksia uudisrakentamiselle tai riittäviä lieventämiskeinoja, joten asemakaava ei täytä AKL 54 §:n 2 momentin vaatimuksia:

*”Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia **eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.**”*

Kulttuurihistoriallisen ympäristön lisäksi erityisesti hautausmaan välitön läheisyys toteutettavan kylpylähotellin ulkoaltaisiin ja terassiravintolaan nähden on näiden toimintojen käyttötarkoitusten kannalta ristiriidassa (Museokeskuksen mukaan suorastaan irvokkaassa ristiriidassa). Maankäyttötarpeiden yhteensovittaminen ei ole mahdollista asemakaavassa esitetysti. Hautausmaan ja kylpylähotellin toimintoja ei voi sijoittaa vierekkäisille kiinteistöille n. 80 metrin etäisyydelle toisistaan huolimatta siitä, että kaavamääräyksissä edellytetään allasalueen maisemoinnin ja näköyhteyden minimointia, jota ei edes vaikutusarvioinnissa ole arvioitu ajankohtana, jolloin alueen puusto on lehdetöntä. Kaavamääräykset eivät ota huomioon allasalueelta kantautuvaa melua, lasten ilakointia, musiikkia ja juhlimista, joka kantautuu hautausmaan kirkollisiin hautausseremonioihin, jotka ovat kirkon hartaimpia tilaisuuksia. Hautausmaan ja kylpylä/ulkoterassibaarin ristiriidassa onkin kyse arvokonfliktista - eikä niinkään esteettisestä ongelmasta.



Myös alueen käytön merkitys virkistysalueena vähenee, kun rauhaisan ja arvokkaan puistoalueen yhteyteen sijoitetaan kylpylähotelli. Saatsi Arkkitehdit Oy:n lausunnon mukaan Nunnamäen ympäristö kuvaa 1800-luvun huvilakulttuurin mukaista puistokäsitystä. Kasvillisuuden väheneminen on nostettu esille myös Naantalın kaupungin ympäristönsuojelun antamassa lausunnossa. Lausunnon mukaan alueella tulisi pyrkiä säilyttämään nykyisen asemakaavan (Ak-239) mukaiset s-1-alueet, jotka on nähty jo aiemmin säilyttämisen arvoisiksi.

Aikaisempaan asemakaavamuutokseen (Ak-239) on sisältynyt tontin reunoille luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat (s-1), joita on kaavamääräyksen mukaan tullut hoitaa niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Uudessa asemakaavamuutoksessa (Ak-381) tämä määräys on poistettu. Rakennusoikeuden alaa reunustaa aikaisempaa merkittävästi pienempi alue (/s-9), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan osoitetun alueen puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa.

Sen lisäksi, että kyseiset s-1-alueet ovat menettäneet merkityksensä asemakaavamuutoksessa, puiden suojelua koskeva kaavamääräys on epätarkka. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti edellytetty, että kaavamääräyksen tulee olla oikeusvaikutuksiltaan riittävän selvä (ks. esim. KHO 2014:133, KHO 1980-A-I-1).

Saatsi Arkkitehdit Oy:n lausunnon mukaan varttunut puusto vähentää modernin rakentamisen roolia kaupunkikuvassa. Asemakaavamuutosaluetta ympäröivä kirkkopuisto ja siihen liittyvä selännealue muodostavat vehreän reunan keskustan alueelle (s. 27). Kaavamääräys vaarantaa alueen luontoarvojen heikentymisen, sillä se ei konkreettisesti selvennä sitä, millä tavoin hankealueen puusto tulee kaavamääräyksiä toteutettaessa huomioida.

On selvää, että kyseiset muutokset ovat omiaan heikentämään alueen kulttuurihistoriallista maisemaa, eikä asemakaavamuutos täytä AKL 54 §:n 2 momentin mukaista rakennetun ja luonnonympäristön vaalimista koskevaa sisältövaatimusta eikä se myöskään turvaa terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä AKL 54 §:n 2 momentissa edellytetyksi.

5.3 Asemakaavamuutos ei perustu riittäville selvityksille

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Edelleen MRA 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen valmistelussa on tunnistettu uudisrakentamisen vaikutukset kulttuurihistoriallisesti herkkään maisemaan. Naantalın kaupunki



on toteuttanut 4.10.2024 päivätyn maisemallisen selvityksen asemakaavamuutoksen vaikutuksista. Maisemallisessa selvityksessä ei ole kuitenkaan riittävästi arvioitu asemakaavamuutoksen aiheuttamia maisemallisia vaikutuksia lähestyttäessä Naantalia mereltä päin. Selvitykseen on oheistettu alueen karttakuvia sekä näkymät Naantalin aukolta määrittelemättömästä sijainnista sekä Kultarannan puutarhasta, jotka eivät riittävällä tavalla selvitä kylpylähankkeen vaikutuksia historialliselle maisemalle.

Lisäksi Saatsi Arkkitehdit Oy:n laatiman 2.12.2024 päivätyn lausunnon valokuvat on otettu mereltä sumuisella säällä, jolloin kylpylähotellihankkeen sijoittumista maisemaan ei ole mahdollista riittävällä tavalla arvioida (s. 4, 6 ja 38). Naantaliin on saavuttu historiallisesti sekä myös nykypäivänä säännöllisesti mereltä, eikä asemakaavamuutoksen vaikutuksia ole arvioitu riittävällä tavalla tämän näkymän kannalta. Maisemakuvat sumuisessa sääolosuhteessa vääristävät näkymät mereltä ja johtavat maisemavaikutusten aliarviointiin.

Myöskään kylpylähotellista ja sen oheistoiminnoista aiheutuvia meluhaittoja herkälle kirkon, hautausmaan ja puiston muodostamalle alueelle ei ole arvioitu. Kaavakartassa annetaan määräyksiä ainoastaan koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän sekä kiinteistönhuollon aiheuttaman melun rajoittamisesta, mutta esimerkiksi allasalueen tai ravintolatoiminnan meluvaikutuksista ei ole annettu määräyksiä. Kaavaselostuksessa on todettu perustellusti rakennushankkeen tuoma liikennemäärän kasvu sekä sen aiheuttama melu, tosin virheellisesti siten kuin edellä on selostettu. Edelleen selostuksessa on myös todettu, että KL-korttelialueelta hautausmaan suuntaan kantautuva mahdollinen melu voidaan kokea häiritseväksi. Asemakaavakartassa ei ole kuitenkaan annettu määräyksiä esimerkiksi meluntorjunnasta. Kylpylähotellista ja sen liikenteestä aiheutuva melu aiheuttaa kohtuutonta haittaa Asunto Oy Nunna-Marian asukkaille kirkon alueelle kohdistuvan haitan lisäksi. Hankkeen mukainen, koko Naantalin kantakaupunkiinkin suhteutettuna valtava rakennusmassa tekisi Asunto Oy Nunna-Marian vierustalla kulkevasta Mariankadusta kuilun, joka oleellisesti estää kesäkauden auringonpaisteen ja lämmön parvekkeille ja asuntoihin. Yhtiön huoneistoista kahdeksan asunnon ikkunat ovat vain Mariankadulle päin, joten niiden osalta pimentäminen ja asuinviihtyvyyden lasku ovat merkittävät. Asemakaavamuutoksen kaavamääräysten mukaan alueen uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan, joka ei näin toteudun Asunto Oy Nunna-Marian kohdalla.

Naantalin Vanhakaupungin 6.5.1980 päivätyn rakentamistapaohjeen (Ak-51) kohdassa 2.3 todetaan, että uudisrakennusten kohdalla suuria lasipintoja on vältettävä, varsinkin katujulkisivuissa. Saatsi Arkkitehdit Oy:n laatimassa maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä ja vaikutusten arvioinnissa on tuotu esille (s. 44), että suuret lasipinnat lisäävät rakennuksen maisemavaikutusta heijastuksina ja etenkin talviaikaan laajoina valopintoina. Lehdettyään aikanaan rakennus erottuu selkeästi kirkkopuiston suunnasta ja suuret lasipinnat tai mahdollinen julkisivuvalaistus voivat korostaa uuden rakennuksen maisemallista asemaa.

Asemakaavamuutoksen kaavamääräysten mukaan alueen uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä lasipintojen kokoa on kuitenkin rajoitettu ainoastaan toisen ja kolmannen kerroksen osalta. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen lasipinta-alaa ei ole rajoitettu lainkaan. Ensimmäisen kerroksen lasipinta-aloja koskevien määräysten puuttuminen on ristiriidassa annetun lausunnon sekä suunnittelualueella sijaitsevan Ak-51 asemakaavan rakentamistapaohjeen kanssa. Vaikutusselvitys on ollut puutteellinen ja virheellinen ja siten AKL 9 §:n vastainen.

5.4 Maanalaisen rakentamisen, m.l. louhinta ja murskaus, vaikutusarviointia ei ole tehty lainkaan

Asemakaavahankkeessa ei ole tehty mitään maaperäselvityksiä, vaikka asemakaava mahdollistaa 2-kerroksisen maanalaisen parkkihallin rakentamisen 30 metrin päähän Asunto Oy Nunna-Marian rakennuksista ja juuri investoiduista maalämpökaivoista. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen edellyttää merkittäviä louhimis- ja räjäytystoimenpiteitä. Asunto Oy Nunna-Maria on rakennettu 1972 ja talon perustuksia ei ole aikoinaan suunniteltu ja rakennettu tällaista tilannetta huomioiden. On ilmeistä, että louhinta- ja räjäytystyöt tulisivat vahingoittamaan Asunto Oy Nunna-Marian rakenteita. Louhinnan seurauksena syntyvä kiviaines saatetaan tulla murskaamaan liikuvalla murskaimella kaava-alueella, mistä tulisi aiheutumaan haitallisia ympäristövaikutuksia (melu, pölyäminen). Joka tapauksessa maanalaisen rakentamisen vaikutuksia olisi tullut arvioida ja kun näin ei ole tehty, on asemakaavapäätös perustunut puutteellisiin selvityksiin ja se on siten AKL 9 §:n vastainen.

5.5 Asemakaavamuutoksen laatija ei ole ollut lain edellyttämällä tavalla pätevä tehtävään

Kaupunginhallituksen 15.5.2023 päivätyn päätöksen § 146 pöytäkirjasta ilmenee, että kyseinen asemakaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke. Kyseessä on Naantalın kaupungissa poikkeuksellinen kaavahanke, sillä kyseistä suunnittelualuetta voidaan pitää yhtenä Naantalın keskiaikaisen kaupungin arvokkaimmista ympäristöistä. Alue on säilyttänyt kulttuurihistoriallisen merkittävyytensä 1400-luvulta tähän päivään saakka.

AKL 10 §:n mukaan kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella. MRA 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Voitto tavoittelematon FISE Oy ylläpitää muun muassa kaavan laatijoiden pätevyysrekisteriä. FISE Oy toteaa rakentamislakiin (751/2023) ja sitä täydentäviin asetuksiin perustuvia suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysvaatimuksia.

Asemakaavamuutoksen (Ak-381) kaavakartta ja -selostus on päivätty 13.11.2025 ja asemakaavamuutoksen kaavan laatijana on toiminut DI Tuomas Lindholm. Sanotun kaavan laatija on saanut FISE Oy:n myöntämän



pätevyyden 20.10.2025, eli vain alle kuukausi ennen asemakaavamuutoksen päiväystä.

Kaavan laatijan pätevyyttä on arvioitava kunkin kaavoitustehtävän asettamien vaatimusten mukaisesti. Huomioon on myös otettava, että varsinkin laaja-alaiset tai muuten vaikutuksiltaan merkittävät kaavoitustehtävät niihin liittyvine selvityksineen edellyttävät yleensä useiden henkilöiden kokemuksen ja koulutuksen tuoman ammattitaidon ja asiantuntemuksen yhdistämistä (HE 101/1998 vp, s. 64).

MRA:n perustelumuiotissa (s. 5) todetaan, että suoritettun korkeakoulututkinnon soveltuvuutta samoin kuin säännöksen edellyttämää kokemusta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota kulloisenkin kaavoitustehtävän vaatimusten mukaisesti mm. yhdyskuntakehityksen, rakennuskulttuurin, kaavoitukseen liittyvien kaupunkisuunnittelu-, ympäristö-, maisema- ja liikennekysymysten sekä taloudellisten ja sosiaalisten kysymysten tuntemukseen.

Kyseessä on ollut vaikutuksiltaan merkittävä kaavoitustehtävä, sillä asemakaavamuutosehdotuksella puututaan olennaisesti Naantalin kirkkopuiston muodostamaan kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen. Kaavan laatijalla ei ole ollut kaavan luonnosvaiheessa vaadittavaa pätevyyttä, sillä ehdotusvaiheessa kaavan laatija on saanut pätevyyden vain hieman ennen kaavan päiväystä. Häntä ei ole voinut siten pitää pätevänä laatimaan kaavaa.

6 Katselmus on tarpeen oikean kuvan saamiseksi

Hallintoprosessilain 48 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeus voi järjestää asian selvittämiseksi katselmuksen. Katselmuksessa tehdään havaintoja kiinteistöstä, maisemasta, rakennelmasta tai muusta sellaisesta kohteesta, jota ei voida tuoda tuomioistuimeen.

Valittajat esittävät, että Turun hallinto-oikeus suorittaisi valituksen käsittelyn yhteydessä katselmuksen paikan päällä, koska kyse on herkästä ympäristöstä, eivätkä hankkeen todelliset vaikutukset ilmene pelkästään karttoja ja havainnekuvia tarkastelemalla. Myös vaikutusarvioinnin edellä kuvatut puutteet puoltavat katselmuksen toimittamista.

7 Lopuksi

Sunborn Saga Oy ja Asunto Oy Nunna-Maria ovat lausuneet asemakaavaehdotuksessa sen ollessa julkisesti nähtävillä 2.7.-29.8.2025. Valittajat katsoivat tuolloin ja katsovat edelleen, että asemakaavamuutos on AKL:n tarkoittamalla tavalla lainvastainen ja kaavamuutoksen mahdollistama kylpylähanke epäsovelias alueelle. Valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös on näin ollen kumottava.



Helsingissä 13. tammikuuta 2026

SUNBORN SAGA OY

SUNBORN FINANCE OY

NAANTALIN PERHEHOTELLI OY BRAVO MATKAT OY

ASUNTO OY NUNNA-MARIA

Laati

Mikko Erkkilä
asianajaja, varatuomari
Helsinki

Liitteet

1. Valituksenalainen päätös: Kaupunginvaltuuston päätös § 85 (389/10.02.03/2023), annettu 8.12.2025
2. Asemakaavakartan ote, josta ilmenee Asunto Oy Nunna-Marian sijainti
3. Valokuva

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 maanalaiseen pysäköintiin.

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

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 valmisteluja 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-
aus on esitetty liitekartalla. Raja-
aus 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. Kaavoitus-
sopimukseen liittyvistä sisällöistä on tarkoituksenmukaista sopia osana mahdollista yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäytösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 146

Asemakaavamuutosalueen alustava raja-
aus 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 raja 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.

Päätös Kaupunginarkkitehdin päätösehdotus hyväksyttiin.

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 ennen aikainen päättäminen. Marianrinteen nykyisille asukkaille on kaavailtu yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

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

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.

Suunnittelualan raja

Noin 4,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijoittuu Naantalin kaupunginosa II:een. 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. Asemakaavamuutosalueen alustava raja on esitetty kartalla. Raja 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 kerrokorkeus 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: vuodenvaihte 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 tyypinen 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 asukkaille 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 laadittanut 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 Noviiisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyörävyäyläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu päätyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi. Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviiisinkadun 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 muutuskäsittelyn (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 ansiosta 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 massoitelusta ja sijoittelusta tontilla.

Rakennuksen kerroslukua ja korkeutta pienentämällä sekä suunnittelua kaupungin toimesta ohjaamalla on jo tässä vaiheessa saatu luonnostasoisista rakennussuunnitelmaa kehittämään 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 ulkoaltaiden 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 altaiisiin 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 luontotyyppejä. 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 Naantalin 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 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.

Kaupunginhallituksen päätöksellä ja aiesopimuksella on sitouduttu yhteistyössä mainitun toimijan kanssa valmistelemaan 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 Naantalin 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 Naantalin 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.

Kestävyysnäkökulmasta 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 käsiteltyjä 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 olosta.

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 (päivätty 13.11.2025)

Asemakaavan selostus (päivätty 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 § 85
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.

Kokouskäsittely

Valtuutettu Harri Palomäki esitti valtuutettu Henry Palomäen kannattamana, että kaava palautetaan uuteen valmisteluun ja jatkovalmistelussa huomioidaan entistä paremmin kaavaan kohdistunut kritiikki, sekä tehdään tarvittavat selvitykset muiden toimintojen turvaamiseksi Marianrinteen kiinteistöstä luovuttaessa.

Koska asiasta oli tehty kannatettu palautusehdotus puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan asian käsittelyä/palautusta.

Äänestys

Äänestysesityksesi hyväksyttiin puheenjohtajan esityksestä seuraavaa:

Asian käsittelyn jatkaminen on "jaa" ja palauttaminen uudelleen valmisteluun on "ei"

Valtuustosalin äänestyskoneella suoritettussa äänestyksessä annettiin 41 "jaa" -ääntä ja 2 "ei"-ääntä (Palomäki Harri ja Palomäki Henry).

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen ja sen, että kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 41 - 2.

Äänestysraportti on liitteenä.

Liite 1, KV 8.12.2025

Asian käsittely jatkui.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.

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

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Navigointi

[Edellinen asia](#) | [Seuraava asia](#)



[Muutoksenhakuohje \(pdf 63.37 kb\)](#)



[Kokousasia \(pdf 332.54 kb\)](#)



markkinoille kassalla. Työntekijöille varattavat pyöräpaikat tulee osottaa selvästi ja kädettömien tilien.

Räystäläin on tässä yksi yhdenkertainen. Lounaan ja kallein puolesta julkisella rakennuksella pidetään nousta harjoitukseen.

1. **Introduction**

10

[]



Google
© 2026 Google



11 Maariankatu



syys 2011



heinä 2...

