

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

VALITUS

Valittaja

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
kirjaamo@lvv.fi
Puhelinvaihte: 0295 254 000

Lisätietoja valituksesta antaa:
Ylitarkastaja Ulla Riipinen
Ympäristöosasto, alueidenkäyttö
ulla.riipinen@lvv.fi, 0295 254 389

Päätös, jota valitus koskee

Naantalın kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 § 85, jolla kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381).

Päätöksen tiedoksisaanti ja valitusaika

Päätös on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) 15.12.2025. Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 15.12.2025, ja että kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Tällöin viimeinen valituspäivä on 21.1.2026.

Vaatus

Lupa- ja valvontavirasto vaatii, että Naantalın kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 § 85 kumotaan KL-11-korttelialueen osalta.

Lupa- ja valvontaviraston valitusoikeus

Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 18 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Em. tehtävä on 1.1.2026 alkaen siirtynyt Lupa- ja valvontavirastolle (Laki lupa- ja valvontavirastosta, 530/2025, 3 §, 31 §).

Kaava-alue sijaitsee osin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Naantalın kirkon ja Ailostenniemen, alueella, sekä Naantalın Vanhankaupungin

ja Villa Haartmanin (Bryggmanin huvilat) RKY-alueiden välittömässä läheisyydessä. Koko kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella, joka sisältää muun ohella Kultarannan puistoalueineen, Vanhakaupungin ja Naantalin kirkon. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan ovat jäljempänä kuvatuin tavoin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä. Näin ollen Lupa- ja valvontavirastolla on oikeus valittaa päätöksestä.

Perustelut

Säännökset ja kaavatilanne

Alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimukset. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on muun ohella laadittava siten, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. AKL 42 § 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. AKL 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maakuntakaavassa (voim. 2004 ja 2018) kaava-alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja vähäisesti taajamatoimintojen aluetta (A). Kaava-alue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle, jonka suunnittelumääräyksen mukaan *suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.* Kaava-alue sijoittuu pääosin rakennetun ympäristön suojelualueelle (Naantalin keskustan suojeltavat rak. ymp. kokonaisuudet), jonka suojelumääräyksen mukaan *suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.*

Asemakaavoitusta ohjaavassa Manner-Naantalin osayleiskaavassa (lainv. 2018) kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (C), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan *aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Osayleiskaavan yleismääräysten mukaan C-alueella asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.* C-aluetta ympäröivä puistoalue on osoitettu puistoalueena, jolla ympäristö säilytetään (VP/s), ja jota koskevan kaavamääräyksen mukaan *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.*

Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan *alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä maiseman arvojen*

säilymistä. Alueella tapahtuvat toimenpiteet on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden, reunametsien ja kallioalueiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuvan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kaavamääräyksen mukaan *alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalle, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 1995) kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla on rakennusoikeutta 1 500 + 600 + 800 k-m² sallitun kerrosluvun ollessa kaksi (II). Rakennusalojen reunoille on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäviä tontin osia (/s), jotka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Hyväksytyn asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan kylpylähotellin sijoittuminen kaava-alueelle. Kylpylähotelli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja, ja jolle lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja (KL-11). Korttelialueella rakentamisen suhdetta ympäristöön, julkisivuja ja massoitteita, kattoja sekä valaistusta ja mainoksia on ohjattu KL-11-korttelialueen kaavamääräyksistä sekä KL-11-korttelialueella koskevista yleismääräyksistä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Suurin sallittu kerrosluku KL-11-korttelissa on kolme (III), ja korttelialueelle on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (+28,7) sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+22,1). Rakennusoikeus on 7 500 k-m².

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Asemakaavan vaikutusten selvittämiseksi on laadittu muun ohella maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Saatsi Arkkitehdit 2024) sekä hankkeen havainnekuvia (Sarc+Sigge 11/2025). Osa kaavaselostuksen liiteasiakirjoista on ehdotusvaiheessa siirretty taustamateriaaliksi. Lisäksi on laadittu mm. kulttuuriympäristöselvitys (Naantalin kaupunki/Kaavoitus 2024) sekä maisemaselvitys (Naantalin kaupunki/Kaavoitus 2024). Maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnin mukaan rakennuspaikka sijaitsee maisemallisesti korkealla paikalla, mikä todetaan myös maisemaselvityksessä. Kaava-alue sijoittuu edellä todetusti kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävälle ja arvokkaalle alueelle keskiaikaisen Naantalin kirkon läheisyyteen, Naantalin aukon maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä kaava-alueen läntisimmiltä osiltaan myös Naantalin kirkon ja Ailostenniemen RKY-alueille.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavatyön aikana kylpylähotellin kerroslukua ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu siten, että hyväksytyssä

asemakaavassa kerrosluku on III ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +28,7. Havainnekuvien (Sarc+Sigge 11/2025) mukaan kylpylähotelli ei kohoa puuston latvuskorkeuden yläpuolelle. Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin katsoo, että asemakaavan mahdollistaman kylpylähotellin rakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön ja maisemaan muodostuu kokonaisuudesta, jota käydään seuraavassa läpi.

Yleiskaavan mukaisesti asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa on tullut varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan. Asemakaavan toteutumista on arvioitava siinä laajuudessa, joka asemakaavan mukaan on mahdollista, eli kylpylähotelli olisi mahdollista toteuttaa kolmikerroksisena kokonaisuudessaan. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että alueen ympäristön rakennuskanta on kohtalaisen matalaa ja luonteeltaan herkkää, minkä vuoksi asemakaavan lähtökohtana on tullut olla ympäristöään korkeamman ja massiivisemman rakentamisen välttäminen kaava-alueella. Maarianrinteen asemakaavamuutos mahdollistaa yli 4 600 k-m² enemmän rakentamista kaava-alueelle kuin voimassa oleva asemakaava. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että uudisrakennus on liian kookas, ja kaavan selvitysten perusteella johtopäätöksen olisi tullut olla, että rakennusoikeutta olisi lisätty vähemmän. Kookas rakennus on herkässä ympäristössä liian massiivinen pohjan pinta-alansa vuoksi, vaikka rakennuksen korkeutta madallettaisiinkin. Kaavaratkaisu tuottaa uudisrakentamisen volyymin suhteen mittakaavavirheen, jota ei ole mahdollista korjata hyvälläkään detaljisuunnittelulla. Lisäksi on huomioitava, että suunnittelualue sijaitsee ylhäällä rinteessä, joten topografian vuoksi rakennuksen korkeudella ja myös koolla on merkittävä vaikutus.

Maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä ja vaikutusten arvioinnissa on todettu, että jatkosuunnittelussa olisi tullut tutkia vesikaton roolia, jonka olisi hyvä tehdyn maisema- ja kaupunkikuva-analyysin perusteella poiketa selkeästi kirkon voimakkaasta harjakatosta. Edelleen olisi voinut myös tutkia vesikattomaailman rauhoittamista esimerkiksi poikkipäädyistä ja kattolyhdyistä luopumalla, kattomuodon muuttamista esimerkiksi loivaksi aumakatoksi tai tasakatoksi, tai esimerkiksi suunnitelmaa vastaavan rakennusoikeuden sijoittamista pohjan peittoalaa laajentamalla. Ylimmän kerroksen sisäänvetoa olisi voinut myös tutkia. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kylpylähotellille asemakaavassa sallittu 45° kattokulma on kuitenkin varsin jyrkkä, vaikkakin kirkon kattoa loivempi, eikä tasakattoa tai ylimmän kerroksen sisäänvetoa ole sallittu. Kaavamääräyksissä on todettu, että lounaan tai koillisen puoleisilla julkisivuilla rakennuksen pääty saa nousta harjan korkeuteen. Sallittu räystäskorkeus kohoa kirkon räystäskorkeuden tason yli, vaikka uudisrakennuksen harja jäisikin kirkkoa matalammaksi. Havainnekuville esitetyt lukuisat modernit ja kookkaat kattolyhdyt nostavat visuaalisesti rakennuksen hahmoa korkeammaksi. Perinteiset kattolyhdyt ovat pienempiä, eivätkä ne siten ole visuaalisesti yhtä hallitsevia, ja niitä on yleensä vähemmän. Kattolyhtyjä ei ole kaavamääräyksissä rajoitettu siten, etteikö niitä olisi mahdollista toteuttaa havainnekuvia vastaavalla tavalla. Maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä ja vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kattomuodon uudelleentutkimisen myötä myös konseptisuunnitelmassa esitettyjen kattolyhtyjen roolia julkisivuarkkitehtuurissa olisi ollut hyvä jatkotyöstää. Ylimmän kerroksen osoittamisella kaavassa ullakkona voitaisiin myös vaikuttaa kattolyhtyjen määrään ja kokoon.

Maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnin mukaan suuret lasipinnat lisäävät rakennuksen maisemavaikutusta heijastuksina ja etenkin talviaikaan laajoina valopintoina, ja lasipintoja on niin paljon, että puun osuus julkisivupinnasta jää vähäiseksi. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että II-III kerrosten julkisivujen yksittäisten ikkuna- ja lasiovikenttien koon rajoittaminen kaavamääräyksellä viiteen kerrosalaneliömetriin ei ole ollut riittävä toimenpide havainnekuvin esitettyjen lasipintojen suuren määrän vuoksi. Maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnissa on todettu, että suunnitelmassa esitettyjen suurten lasipintojen kautta rakennus näkyy hämärän ja pimeän aikaan kirkon suuntaan sisätiloista tulevan huomattavan valomäärän takia enemmän kuin päiväsaikaan. Lasipintojen pienentäminen olisi auttanut myös tältä kannalta.

Johtopäätökset

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava mahdollistaa massoitteeltaan ja yksityiskohdiltaan lopputuloksen, jota ei ole mahdollista sovittaa alueelle rakentamista tarkemmin ohjaavista kaavamääräyksistä huolimatta.

Asemakaavamuutoksessa korttelialueelle mahdollistettu kylpylähotelli poikkeaa kokoluokaltaan ja mittakaavaltaan, korkeudeltaan ja massoitteeltaan sekä kokonaisuuteen vaikuttavilta yksityiskohdiltaan merkittävästi alueen rakentamisesta ja muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa sekä laajempaa maisemakuvaa heikentämällä muun muassa kirkon dominanssiasemaa ympäristössään tavalla, joka johtaa siihen, etteivät asemakaavalle laissa asetetut sisältövaatimukset täyty. Lisäksi yleiskaava ei ole ollut AKL 42 §:n 1 momentin mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, sillä yleiskaavan kaavamääräyksen mukaisesti asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa olisi tullut varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Ulla Riipinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

Liitteet

Naantalin kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 § 85
muutoksenhakuosoituksineen

Tiedoksi

Naantalin kaupunki
Alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihde: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/23074/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/23074/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Riipinen Ulla 21.01.2026 12:56

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 21.01.2026 12:58

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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 ennaikainen 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 Novisinkatu. 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*

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Kaavamuutosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Asemakaavamuutosalueen alustava rajausta on esitetty liitekartalla. Rajausta 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 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 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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

- 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.

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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 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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

tiivisti hotellirakennushankkeen samanaikainen suunnittelu. Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille kiinteistöille ja kaavan käynnistäminen on tapahtunut kaupungin omasta aloitteesta. Kaavaan ei sisälly maankäyttösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

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 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 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 -luvulla 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”.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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

Kaavamuuotosalue 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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 ennen aikainen 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 rajaus 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 kivimuuriin, 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Suunnittelualan 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyörävyyläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu päättyväksi, 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.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

- 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Asemakaavaaluonnoksesta 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 (asemakaavaaluonnoksessa 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 kerrosluvan 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 luonnostasosta rakennussuunnitelmaa kehittymään parempaan suuntaan.

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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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 altain koko ja sijainti

Alustavissa suunnitelmissa mahdollisten ulkoaltain 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 altain 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 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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) kehittämistä. 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 Naantalın 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 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 matkailijamääriä sekä kaupan ja palveluiden liikevaihtoa kaupungissa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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 ympäristökeskuksesta, 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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

- 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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

- 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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

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.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 1 KV äänestys 8.12.2025 § 85
- 2 H Ak-381 Kaavakartta Maarianrinteen akm 20251113
- 3 H Ak-381 Kaavaselostus 13.11.2025
- 4 H Ak-381 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 20251113
- 5 H Ak-381 Liite 2 Otteet ohjaavista kaavoista ja ajantasa-asemakaavasta
- 6 H Ak-381 Liite 3 Kartta kaupungin maanomistuksesta 21.11.2024
- 7 H Ak-381 Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20250602
- 8 H Ak-381 Liite 5 Arkeologinen inventointi_opt
- 9 H Ak-381 Liite 6 Luontoselvitys
- 10 H Ak-381 Liite 7 Kulttuuriympäristö Naantalin keskustan kehitysvaiheita 071024_opt
- 11 H Ak-381 Liite 8 Maisemaselvitys 041024
- 12 H Ak-381 Liite 9 Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi_opt
- 13 H Ak-381 Liite 10 Naantalin Maarianrinne rakennushistoriallinen inventointi 2023_opt
- 14 H Ak-381 Liite 11 Liikenneselvitys Naantalin Maariankadun yleissuunnittelu, liikenteelliset tarkastelut 16.12.2024_opt
- 15 H Ak-381 Liite 12 Puistopuutarkastelu
- 16 H Ak-381 Liite 16a Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe
- 17 H Ak-381 Liite 16b Vuorovaikutusraportti ehdotusvaihe
- 18 H Ak-381 Liite 17 Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvitys
- 19 H Ak-381 Liite 18 Hankkeen havainnekuvia 19112025 - Naantali Spa Maarianrinne

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Naantalissa 15.12.2025

Heli-Maarit Makkonen
hallinnon asiantuntija

Tämä asiakirja on järjestelmällekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi tarkastaa kirjaamosta.
kirjaamo@naantali.fi

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 85

Valitusosoitus

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 15.12.2025.

Kunnallisvalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

- valitusaika 30 päivää
- valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 32	17.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 146	15.05.2023
Vanhankaupungin toimikunta	§ 7	10.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 122	24.10.2023
Tekninen lautakunta	§ 171	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 63	18.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 180	23.06.2025
Kaupunginhallitus	§ 312	01.12.2025
Kaupunginvaltuusto	§ 85	08.12.2025

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tullen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tiedoksianto

Pöytäkirjanote on lähetetty sähköisesti 15.12.2025 Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, kaavoitusaloitteen tekijälle sekä muistutuksen jättäneille asianhallintaohjelmaan merkityn mukaisesti.