



Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Viite: THao:n lähete 27.1.2026, Dnro:t 59/03.04.04.04.16/2026 ja 113/03.04.04.04.16/2026; lausuntopyyntö.

Asia: Lausunto valituksista, jotka koskevat Maarianrinteen asemakaavamuutoksen Ak-381 hyväksymistä.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupunki
PL 43
21101 Naantali

Kaupunginjuristi, VT Turo Järvinen
puh. 044 733 4552
sähköposti kirjaamo@naantali.fi

Päätös, jota valitus ja lausunto koskevat:

Naantalin kaupunginvaltuusto 8.12.2025 § 85

Valittajat: 1. Lupa- ja valvontavirasto (jäljempänä LVV)

2.
A) Sunborn Saga Oy
B) Sunborn Finance Oy
C) Naantalin Perhehotelli Oy
D) Bravo Matkat Oy
E) Asunto Oy Nunna-Maria
(jäljempänä yhdessä tai erikseen "Sunborn ym.")

Muutoksenhakijoiden vaatimukset:

- Valittajat vaativat, että:
- 1) hallinto-oikeus kumoaa Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksen 8.12.2025 § 85 ja
 - 2) hallinto-oikeus toimittaa katselmuksen kaavamuutosalueella.

Kiirehtimispyyntö: Naantalin kaupunki pyytää kohteliaimmin, että hallinto-oikeus käsittelee valitukset yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavana asemakaavana kiireellisenä alueidenkäyttölain 188 §:n 2. momentin mukaisesti.

Lausunto perusteluineen:

Taustaa

Maarianrinteen asemakaavamuutoksen Ak-381 tarkoituksena on mahdollistaa kylpylähotellirakennuksen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittuminen Naantalin Vanhakaupungin tuntumaan Kirkkopuiston



laidalle tavoitteena lisätä Naantalin keskustan ja rannan matkailupalvelutarjontaa ympärivuotisesti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä päivitettiin myös ympäröiviä puistoalueita.

Kaavamuutosalue rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuuriin, pohjoispuolella rakentamattomaan Kirkkopuistoon sekä koillispuolella Väinölän pientaloalueeseen. Kaavamuutos kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,25 hehtaaria.

Kyseessä on hankekaava ja kylpylähotellista on laadittu viitesuunnitelma, joka on kaavamateriaalissa havainnemateriaalina.

Kaava-alueelle sijoittuu liikerakennusten KL-11 –korttelialue, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja. Lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 7 500 kerrosneliömetriä. Kaava-alueelle sijoittuu puistoalueita VP-2, jolla turvataan uhanalaisten luontotyyppien sekä maisemallisten arvojen säilyminen. Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi yleisen pysäköinnin aluetta LP ja katualuetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa I-III kerroksisen uudisrakennuksen sekä kahden maanalaisen kellarikerroksen rakentamisen. Kylpylähotellin kerrosalasta osa on varattava kylpylätoimintoihin ja kyseistä tarkoitusta palveleviin tiloihin. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista eikä pitkäaikaiseen käyttöön osoitettua loma-asumista. Asemakaavassa on lukuisia rakentamista ohjaavia määräyksiä rakentamisen sovittamiseksi kyseiselle paikalle.

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviiisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyöräytläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu kaksisuuntaiseksi päättyväksi yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi. Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviiisinkadun yleiset paikat (17kpl) poistuvat ja LP-alue laajenee jonkin verran. Tontille tulee sijoittaa 20 yleiseen pysäköintiin osoitettua autopaikkaa.

Kaavamuutoksen mukainen KL-11 –kortteli, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja, koskee aiemmin asemakaavoitettua ja rakennettua aluetta. Alueen poistuva Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutos Ak-239 on vahvistunut vuonna 1995. Poistuvassa kaavassa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on yhteensä 2 900 k-m2 ja kerrosluku tontilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa enintään 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.

Kaavamuutoksen KL-11 – kortteliin on 1970-luvulla rakennettu asuinkerrostalot sekä nykyisin yleistä käyttöä palvelevaa tilaa (Kesti-Maaria). Muilta osin kaavamuutosalue on puistoa ja virkistysaluetta. Poistuvan asemakaavan mukaiset rakennustontit ja puistoalueet omistaa Naantalin kaupunki. Alueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoa eivätkä ne sijaitse valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen eli RKY-alueilla.

Suunnittelualan länsireuna sisältyy pieneltä osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *Naantalin kirkko ja Ailoistenniemi*. Lähiympäristössä ovat seuraavat RKY-alueet: *Naantalin Vanhakaupunki* sekä *Casa Haartman (Bryggmanin huvilat)*. *Naantalin Vanhakaupungin* sekä *Naantalin kirkon ja Ailoistenniemen* RKY- alueet käsittävät Vanhakaupungin, sen rannan sekä



Naantalin luostarikirkon rajautuen Maariankatuun, Väinölänniemen puistoalueeseen sekä Maarianrinteen asemakaavamuutosalueeseen.

Kaavamuutosalueen KL-11 –kortteli ei sijaitse RKY-alueella. RKY-alueella sijaitseva Naantalin kirkko on noin 150 metrin etäisyydellä sekä seuraavaksi lähimmät rakennukset noin 170 metrin etäisyydellä KL-11 –korttelista. KL-11 –korttelia ympäröi Kirkkopuisto, joka toimii keskustan laajana puistoalueena ja yhteytenä muun muassa kirkon pohjoispuolella sijaitsevalle Nunnalahden uimarannalle. Kohteen lounaispuolella sijaitsevat keskustan tenniskentät. Maariankadun kaakkoispuolta rajaavat pääasiassa 1960–70-luvuilla rakentuneet asuinkerrostalot. *Bryggmanin huvilat* RKY-alueen Casa Haartman sijaitsee noin 50 metrin etäisyydelle KL-11 –korttelista.

Kaavamuutosalue on Manner-Naantalin Y-16 osayleiskaavassa 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. C-aluetta koskee lisäksi yleismääräys (A- ja C –alueet): 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.*

Asemakaavan länsiosaa koskee osayleiskaavan merkintä ja määräys: *Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY): Alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvaallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueella, jota koskee suunnittelumääräys: *Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.*

Asemakaavamuutosta varten on laadittu lukuisia selvityksiä uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä ja rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi. Laadittuja selvityksiä ovat muun muassa arkeologinen inventointi, luontoselvitys, maisemaselvitys, maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi, kulttuuriympäristöselvitys Naantalin keskustan kehitysvaiheista, puistopuutarkastelu, Naantalin vanhakaupungin rannan elinvoimaselvitys, liikenneselvitys sekä hankkeen havainnekuvia (viitesuunnitelma). Asemakaavan valmisteluaineistossa on lisäksi pistepilvimateriaalin pohjalta laadittuja kaukomaisema- ja perspektiivikuvia.

Viitesuunnitelman laadinnasta on vastannut arkkitehtitoimisto Sarc+Sigge Oy. Viitesuunnitelma, joka on luonnos rakennussuunnitelmasta, on laadittu, jotta voidaan arvioida rakentamisen vaikutuksia ympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Viitesuunnitelmaa on kehitetty asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä. Viitesuunnitelma ei kuitenkaan ole täysin hyväksytyn asemakaavan mukainen. Rakennus yksityiskohtineen suunnitellaan rakennussuunnitteluvaiheessa ja rakennusvalvontaviranomainen arvioi suunnittelun sekä rakentamisen asemakaavan mukaisuutta rakennuslupavaiheessa.

Naantalin kaupunki on omana asiantuntijatyönään laatinut maisemallisen selvityksen. Arkkitehtitoimisto Saatsi Arkkitehdit Oy on laatinut maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnin. Maisema- ja kaupunkikuvavaikutusten arviointi, jonka rooli asemakaavamuutosta laadittaessa on ollut keskeinen, pohjautuu ennen kaikkea kaavoituksen yhteydessä tehtyyn maisema- ja kaupunkikuva-



analyysiin sekä sitä edeltäviin asiantuntijalausuntoihin. Vaikutuksia on arvioitu rakennetun ympäristön, maiseman ja kulttuurivaikutusten osalta.

Selvityksen mukaan nykyinen rakennuskanta on tarkastelualueella korkeudeltaan vaihtelevaa, mutta rakennusten korkeus ei ylitä puuston latvustoa. Ainoana latvuston yläpuolelle kohoavana rakennuksena kirkko hallitsee kaupungin siluettia sekä näkymiä mereltä ja mm. Kuparivuorelta.

Lisäksi selvityksen mukaan Naantalin keskusta on rakennuskannaltaan vaihtelevaa. Rakennusten ikä ja koko vaihtelevat, mutta korkeudeltaan rakennukset keskustassa jäävät suurimmaksi osaksi alle neljän kerroksen. Kaivokatua voidaan pitää karkeana rajana, jonka itäpuolella rakentaminen on väljempää kuin keskustan vanhimmissa Kaivokadun länsipuolelle sijoittuvissa osissa.

Edelleen Kirkkopuisto ja kirkon ympäristö muodostavat oman puistomaisen kokonaisuuden kaupungin ja vesialueiden väliin. Kirkko on rakennettu muusta rakentamisesta poikkeavaan koordinaatistoon Nunnamäen laelle. Se on mittasuhteiltaan muuta rakennuskantaa suurempi ja arkkitehtonisesti ainutlaatuinen. Sijainti ympäristöä korkeammalla ja muusta rakentamisesta erillään kasvattavat kirkon roolia maisemassa. Kirkon ympäristöä luonnehtii varttunut lehtipuuvaltainen puusto, hiekkapintaiset käytävät ja hautausmaan kivimuurit. Kirkon lähiympäristö on osittain ympäristöään luonnonmukaisempi; kirkon ympäristössä on runsaasti vanhoja jaloja lehtipuita ja länsipuolen puistoalue on niittymäinen.

Nykyinen rakennuskanta on vaihtelevaa niin korkeuden kuin mittakaavan tunnun osalta. Yhtenäinen räystäslinja tai rakennusten korkeus ei ole kaupunkikuvalle tyypillistä.

Selvityksen mukaan lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Maariankatu 2–4:n rakennukset (kaavamuutosalue) rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Arvokasta puustoa on lisäksi Nunnaniemellä, jossa se rajaa näkötorjasta avautuvia näkymiä.

Kaavaselostuksen mukaan kaavan laadinnassa on asemakaavamääräyksiin kiinnitetty huomiota siihen, että asemakaavan mukaan rakennettaessa rakennus mahdollisimman vähän vaarantaa tai heikentää arvokasta ja historiallista Kirkkopuistoa vetovoimatekijänä tai kirkon dominanttiasemaa.

Selostuksen mukaan kirkko hautausmaineen ja lähiympäristön rakenteineen edustaa kaupungille hyvin merkityksellistä kulttuuriympäristöä, onhan kaupunki perustettu alun perin luostarikirkon yhteyteen ja sitä varten. Historia on hyvin luettavissa, kirkko on säilyttänyt kaupunkirakenteessa, maisemassa ja maiseman silhuetissa maisemallisen kiintopisteasemansa. Muu kaupunkirakenne alistuu selkeästi suhteessa kirkon maisemallisesti hallitsevaan asemaan, vaikka ympäristössä on kookkaitakin rakennuksia (mm. Kaivohuone pohjanalaltaan 945 m²). Kirkko on mahdollista edelleen hahmottaa asutuksen lähtökohdaksi, kulttuuriympäristön ymmärrettävyys on säilynyt.

Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen suhdetta historialliseen kaupunkirakenteeseen tarkasteltaessa korostuvat uudisrakentamisen mittakaava, korkeus ja muodostuva silhuetti. Kaavamääräyksillä on rajoitettu uudisrakentamisen räystäiden ja katon enimmäiskorkeus siten, että räystäaskorko +22,1 noudattelee suurin piirtein vastapäisen Maariankadun ja Tuulensuunkadun kulmauksessa olevan kerrostalon kattokorkeutta (+22,5). Uudisrakentamisen katon enimmäiskorkeus on rajoitettu tasoon +28,7. Kerroslukuna on III.

Näillä määräyksin Huvilakaupungin silhuetin yläpuolelle nousevat ainoastaan uudisrakennuksen vinot kattopinnat, jolloin uudisrakentaminen mukautuu korkeudeltaan kaupunkirakenteen silhuettiin, eikä muodosta kirkon kanssa maisemallisesti kilpailevaa asetelmaa, mikä on kulttuuriympäristöarvojen



säilymisen kannalta kestävä. Kaavassa ei kuitenkaan ole rajoitettu räystäslinjan yläpuolelle mahdollisesti nousevia päätyjä, päätykolmioita ja julkisivunostoja.

Mittakaavaa tarkasteltaessa rakennusoikeus korttelissa 12 kasvaa 4 600 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kortteliin on mahdollista rakentaa laajuudeltaan Huvilakaupungin ja Vanhankaupungin ympäristön rakeisuudesta poikkeavaa rakentamista. Kaavamääräyksiä on annettu koskien uudisrakentamisen massoitteita, sovittamista pienipiirteiseen miljööseen, julkisivun enimmäispituutta sekä jäsennöintiä ja aukotusta. Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen sovittamista rakentamistavaltaan historialliseen kaupunkimiljööseen. Kaavaehdotuksessa sallitun kerrosalan massoitteita ja sovittaminen paikkaan asettaa erityisiä vaatimuksia jatkosuunnittelulle.

Asemakaavamuutos on laadittu kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla kaavoitusta koskevan lainsäädännön mukaisesti eli Naantalin kaupunginvaltuustolla on ollut käytettävissään riittävät tiedot sekä toimivalta hyväksyä kaavamuutos. Naantalin kaupunki katsoo, että asemakaavamuutos täyttää kaikki lainsäädännön edellyttämät vaatimukset. Asemakaavamuutos perustuu riittäviin selvityksiin, jotka on otettu riittävällä tavalla huomioon. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä.

1. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) valitukseen

LVV katsoo valituksessaan, että kaava mahdollistaa massoitteiltaan ja yksityiskohdiltaan lopputuloksen, jota ei ole mahdollista sovittaa alueelle rakentamista tarkemmin ohjaavista kaavamääräyksistä huolimatta.

LVV:n mukaan asemakaavamuutoksessa korttelialueelle mahdollistettu kylpylähotelli poikkeaa kokoluokaltaan ja mittakaavaltaan, korkeudeltaan ja massoitteiltaan 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 alueidenkäyttölain (132/1999) 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.

Maarianrinteen asemakaavamuutos Ak-381 täyttää AKL 54 §:ssä säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset, voimassa oleva Manner-Naantalin osayleiskaava on ollut ohjeena asemakaavamuutosta laadittaessa ja kaavamuutos perustuu AKL 9 §:ssä säädettyllä tavalla kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavamuutosta varten on laadittu lukuisia selvityksiä uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä ja rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi. Naantalin kaupunki on omana asiantuntijatyönään laatinut maisemallisen selvityksen. Arkkitehtitoimisto Saatsi Arkkitehdit Oy on laatinut maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnin. Saatsi Arkkitehdit Oy on valtakunnallisesti tunnettu asiantuntija, joka on laatinut vastaavia selvityksiä. Viitesuunnitelman laadinnasta on vastannut arkkitehtitoimisto Sarc+Sigge Oy, joka on suunnitellut lukuisia kohteita arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Asemakaavan valmisteluaineistossa on



pistepilvimateriaalin pohjalta laadittuja kaukomaisema- ja perspektiivikuvia. Selvitykset ovat ammattitaitoisesti laadittuja ja riittäviä.

Kaavaprosessin yhteydessä laaditut selvitykset ja saatu palaute on riittävällä tavalla otettu huomioon asemakaavan sisällössä ja määräyksissä. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, joilla rakennus sovitetaan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Kaavamääräyksillä muun muassa määrätään rakennuksen vesikaton sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista. Asemakaavaehdotuksessa on poistettu luonnosvaiheeseen verrattuna yksi kerros. Ratkaisulla on madallettu uudisrakennuksen korkeutta: neljän maanpäällisen kerroksen sijaan sallitaan kolme maanpäällistä kerrosta. Luonnosvaiheessa harjan suurin sallittu korkeus N2000- korkeusjärjestelmässä oli +31,0 m ja ehdotusvaiheessa +28,7 m. Madaltaminen on tehty, jotta rakennusmassa sopii rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Madaltaminen on tehty ehdotusvaiheeseen, joten maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä rakennus on esitetty kerrosta korkeampana kuin hyväksytyssä kaavassa.

Kaavamääräyksillä on varmistettu, että rakennettaessa kaavamääräysten mukaan rakennus sijoittuu pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle, mikä on havaittavissa kaavaselostuksen liitteinä olevasta havainnekuvamateriaalista. Rakennus ei erotu korkeudeltaan haitallisesti maisemassa.

Asemakaavan sallima rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on N2000- korkeusjärjestelmässä +28,7 metriä ja kirkon harjakorkeus on +39,0 metriä, joten rakennuksen vesikaton ylin kohta on 10,3 metriä alempana kirkon harjakorkeutta. Asemakaavan sallima rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +22,1 metriä ja kirkon räystäskorkeus on +20,0 metriä, joten rakennuksen räystäs on 2,1 metriä ylempänä. Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen ja kirkon räystäskorkeuksien välisellä korkeuserolla ei ole mainittavaa merkitystä maisemassa ja kaupunkikuvassa ottaen huomioon rakennusten välinen etäisyys (n. 150 m) sekä puuston puusto. Asemakaavan sallima vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on noin 1,4 metriä alempana kuin maisema- ja kaupunkikuva-analyysissä tehdyn tutkimuksen pohjalta sopivaksi uudisrakennuksen harjan maksimikorkeudeksi esitetty korkeus. Kirkon tornin ylin korkeusasema on +65,48 metriä. Korkeusasemien perusteella kaavan mahdollistama uudisrakennus on selkeästi alisteinen kirkolle.

Asemakaavan havainnekuvamateriaali käsittää kaukomaisema- ja perspektiivikuvia. Manner-Naantalista on laadittu pistepilvimateriaali laserkeilauksella. Laserkeilatussa pistepilvimateriaalissa maanpinta, puut ja muu kasvillisuus sekä rakennukset ja rakennelmat esitetään todellisessa mittakaavassaan ja sijainnissaan. Pistepilvimateriaalin pohjalta laadittujen kaukomaisemakuvien sekä Abbedissankadun, Maariankadun ja Kuparivuoren suunnasta laadittujen perspektiivikuvien perusteella kaavaehdotuksen mukainen madallettu korkeusasema on riittävä osoittamaan, että asemakaavan mahdollistama rakennus, joka tulee sijoittumaan pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle, sopii rakennuspaikalle, maisemaan ja ympäristöön eikä se vaaranna kirkon dominanttiasemaa. Hankkeella ei ole vaikutusta kirkkonäkymiin Vanhakaupungista.

Kaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu uudisrakennuksen erilaisia kattomuotoja, minkä perusteella kaavassa on määräyksiä, jotka ohjaavat katon muotoa ja materiaaleja. Näin on varmistettu katon sopivuus maisemaan ja ympäristöön sekä katon tarkoituksenmukaisuus suunniteltuun hankkeeseen. Kaavamääräyksen mukaan sallittuja kattomuotoja ovat *satula-, mansardi- ja aumakatto*. Kaavamääräyksellä määrätään, että *kattomuodon tulee poiketa selvästi kirkon kattomuodosta ja kattokulma saa olla enintään 45 astetta*. Kirkon kattokulma on 52 astetta. Asemakaavan mahdollistama rakennuksen kattomuoto mahdollistaa ylimmän kerroksen sijoittamisen harjakattorakenteen sisään, mikä

vähentää rakennuksen korkeusvaikutelmaa merkittävästi. Asemakaava mahdollistaa myös tasakaton rakentamisen rakennusmassojen nivelkohtiin, myös viherkattona.

Mikäli kaavaratkaisussa olisi mahdollistettu koko rakennusmassan osalta tasakattoratkaisu, olisi se johtanut julkisivun korkeuden kasvamiseen yli kolmella metrillä. Asemakaava sallii kattolyhtyjen rakentamisen. Kattolyhdyillä voidaan rytmittää vesikattoa ja parantaa hotellihuoneiden toimivuutta ylimmässä kerroksessa. Kattolyhtyjen rakennusta korottavaa vaikutusta vähennetään kaavamääräyksellä, jonka mukaan *räystäslinjan tulee olla yhtenäinen. Kattolyhtyjen muiden kuin ikkunoiden ja ovien pystypintojen tulee olla katon värisiä.*

Rakennuksen sallittu koko ja laajuus kasvavat poistuvaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaavamutoksen yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja rakennusmassan sovittamiseksi rakennuspaikalle, rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä rakentamisen laajuuden tarkoituksenmukaisuutta hankkeelle. Esimerkiksi asemakaavaprosessin aikana sallittua kerroslukua on madallettu yhdellä kerroksella ja rakennusaloja on tarkennettu muun muassa siten, että Maariankadun puolella kerrosten rakennusala on lyhennetty noin 5 metriä. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakennusmassan sijoittelua rakennusosalalla, mikä edellyttää rakennuksen jakamista visuaalisesti pienempiin osiin: *Rakennus tai rakennukset tulee jaotella ja rytmittää ympäristön pienipiirteiseen mittakaavaan sopivaksi. Yli 30 m pitkiä yhtenäisiä suoria julkisivun osia ei sallita. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsenellä sisäänvedoin tai ulostyöntövin osin sekä julkisivumateriaali ja/tai värityksen keinoin. Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuta. Värisävyjen tulee sopeutua kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan. Muureissa ja sokkeleissa tulee käyttää harmaata luonnonkiveä. Liuskekiviverhoilu ja elementtisaumalliset rakenteet eivät ole sallittuja. Yli 1,5 m korkeat sokkelit ja muurit tulee maisemoida istutuksin ja porrastavilla istutusalttaila. Pienempiin osiin massoittelu ja julkisivujäsentely sekä julkisivumateriaali- ja värivalinnat vähentävät rakennusmassan vaikutuksia ympäristöön ja maisemaan.*

LVV on valituksessaan epäjohdonmukainen arvioidessaan rakennuksen kokoa ja laajuutta. LVV:n mukaan *kookas rakennus on herkässä ympäristössä liian massiivinen pohjan pinta-alansa vuoksi, vaikka rakennuksen korkeutta madallettaisiin.* Toisaalta LVV ehdottaa muun muassa suunnitelmaa vastaavan *rakennusoikeuden sijoittamista pohjan peittoalaa laajentamalla.*

Korkein hallinto-oikeus on tapauksessaan KHO 2017:31 todennut, että "suppea-alaisen asemakaavan muutoksen yhteydessä oli sinänsä mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia oli selvitetty riittävän laaja-alaisesti ja sille oli maankäytölliset perusteet".

Maisema ja kaupunkikuva-analyysin perusteella Naantalin kirkkorakennuksella on kaupungissa dominanttiasema niin maisemallisesti, kulttuurillisesti kuin historiallisesti. Maisemallisesti tämä tarkoittaa arkkitehtuurin keinoin näkyvissä olevaa, rakennetussa ympäristössä tarkasteltavaa kokonaisuutta suhteessa muuhun kaupunkirakenteeseen, eli kyse on kirkon massoittelun kautta näkyvissä olevasta tunnistettavasta hahmosta. Tämän kokonaisuuden päätekijät ovat kirkon tunnistettava kattokulma, tornin korkeus ja kirkon väri.

Asemakaavassa määrätään, että *uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toteutuksen korkeaan laatutasoon, jotta uudisrakentaminen olisi sopusoinnussa kirkon, siihen liittyvien puistoalueiden ja Vanhankaupungin luoman historiallisesti merkittävän miljöökokonaisuuden kanssa. Uudisrakentamisen kaikilta rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Julkisivujen tulee olla paikallaanrakennettuja.* Lisäksi asemakaavassa määrätään, että *kaiken rakentamisen tulee sopia alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Arkkitehtonisella muodonannolla ei saa heikentää kirkon dominanttiasemaa lähi- eikä*



kaukomaisemassa eikä toimenpiteillä saa turmella kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen tulee tukea alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavan toteuttamista ohjaavissa määräyksissä edellytetään korkeaa laatutasoa ja vaativan ympäristön huomioimista. Detaljitasoisilla määräyksillä on merkittävä vaikutus rakennuksen sovittamiseksi kyseiseen paikkaan.

Asemakaavamääräyksessä edellytetään, että *rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on museoviranomaiselle ja kaupunginarkkitehdille varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.* Määräyksellä varmistetaan, että kulttuuriympäristöviranomainen voi arvioida hanketta rakentamislupavaiheessa.

Kirkon ja rakennuspaikan etäisyys on yli 150 metriä ja välissä on puistoa, joka on puustoltaan runsasta estäen kesällä suoran näkyvyyden lähes kokonaan ja talvellaakin pääosin. Asemakaavassa rakennuspaikan etäisyys hautausmaasta on lyhimmillään noin 70 metriä ja väliin sijoittuu Noviisinpolku, Abbedissankatu ja hautausmaan pysäköintialue sekä puistoalueen puistoa.

Asemakaavan VP-2 –merkinnällä olevalla alueella (kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puistoalue) on olemassa olevan puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja merkintöjä. KL-11 –korttelin koillisosassa on /s-9 –merkitty alue, jolla puusto on otettava erityisesti huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa. /s-9 –merkitty alue säilyttää puuston ja luonnontilaisen näkymän Tuulensuunkadun ja naapuruston suuntaan. Asemakaavassa on pihasuunnitelmaa koskeva määräys, jonka mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma. Kaavaratkaisua tukee maisema- ja kaupunkikuva-analyysi, jossa on todettu: *Vaikka puistoa ei Nunnamäellä (nyk. Kirkkopuiston alueella) varhaisimmissa vaiheissa juuri kasvanut, sen maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on nykyisin huomattava. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Lisäksi puusto vähentää modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä.* Asemakaava-alueen rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Puusto, johon kajotaan rakentamisen myötä, sijaitsee KL-11 – korttelialueella. Puusto lakialueella ja puistossa säilytetään, jota varten kaavassa on säilymisen turvaavia kaavamääräyksiä.

Asemakaavamääräyksen mukaan *mahdolliset ulkoaltaat eivät saa korostua maisemassa. Allasalue on sijoitettava ja maisemoitava rakennusalueen siten, ettei alueelle ole suoraa näköyhteyttä kirkon tai hautausmaan suunnasta katsottuna.* Tällä kaavamääräyksellä on vähennetty mahdollista maisemallista ja toiminnallista haittaa kirkon ja hautausmaan suuntaan.

Asemakaavassa on lasipintojen kokoa ja laatua sekä valaistusta ohjaavia kaavamääräyksiä. *II-III kerroksen julkisivuissa ei sallita suuria yli 5 m² yhtenäisiä ikkuna- ja lasiovikenttiä. Kahden vierekkäisen ikkunakentän välissä tulee olla umpiseinää.* Määräyksellä on haluttu rajoittaa yhtenäisten suurten ikkunapintojen kokoa ja määrää tavoitteena kaupunkikuvaan sovittaminen. Ikkunan ollessa esimerkiksi kaksi ja puoli metriä korkea ikkuna voisi olla vain kaksi metriä leveä. Ensimmäisen kerroksen osalta lasipintojen määrää ei ole haluttu rajoittaa, sillä kysymys on puolijulkisesta liikerakennuksesta keskustatoimintojen alueella. Asemakaavassa on kaavamääräys, jonka mukaan valaistus tulee suunnitella niin, että se ei tuota valohaittaa ympäristöön. *Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valo keila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista.* Lisäksi asemakaavassa on rajoitettu valomainosten ja mainostornien rakentamista.

KL-11 –korttelialue ei ylitä yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitettua aluetta (C). KL-11 –korttelialue on suppeampi kuin yleiskaavan C-alue, koska korttelialuetta ei uloteta pohjoisessa kallioiden lakialueille eikä etelässä puistoalueelle. Mpr-alue, jolle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtajavan porrashuonerakennuksen (30 k-m²), sijoittuu C-alueen ulkopuolelle ylityksen ollessa vähäinen.



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

Asemakaavamuutos on lainvoimaisen yleiskaavan mukainen ja laadittujen selvitysten perusteella asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen soveltuu yleiskaavan edellyttämällä tavalla rakennuspaikalle.

Asemakaavaa muutettaessa on yleiskaava AKL 42 §:n 1. momentin mukaisesti ollut ohjeena ja asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa on varmistettu rakentamisen soveltuminen alueen erityisoloihin ja rakennetun ympäristön luonteeseen sekä rakennettua kulttuuriympäristöä on vaalittu. Laadittujen selvitysten perusteella asemakaavamuutoksen ja rakentamisen myötä ei hävitetä alueidenkäyttölain 54 §:n tarkoittamia erityisiä arvoja.

2. Sunborn ym. valitukseen

Sunborn ym. katsovat valituksessaan, että:

- liikenne- ja pysäköintivaikutuksia olisi arvioitu virheellisesti;
- asemakaavamuutos ei perustuisi riittäviin selvityksiin;
- asemakaavamuutos olisi ristiriidassa yleiskaavan kanssa eikä täyttäisi vaatimuksia kulttuuriympäristön vaalimisesta ja
- kaavanlaatijan pätevyys ei vastaisi hankkeen vaativuutta.

Liikenne- ja pysäköintivaihtoehtojen arviointi

Asemakaavaa varten Sitowise Oy on laatinut liikenteellisen tarkastelun. Sitowise on yleisesti ja laajasti käytetty konsulttiyritys, joka on aikaisemmin tehnyt vastaavia selvityksiä. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on esitetty selvityksen lähtötiedot sekä johtopäätökset ja selvitys on laadittu hyödyntäen alalla yleisesti käytettyjä laskentaohjeita ja -malleja, kuten *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –julkaisua (Suomen Ympäristö 27/2008), *Turun seudun liikennemalli* (Ramboll 2019) sekä *Henkilöliikennetutkimus / vapaa-ajan matkat* (Traficom 2021). Valituksessa on kyseenalaistettu selvityksen mukaiset liikennemäärät ja valituksessa väitetään selvityksen perustuvan ilmeisen alimitoitettuihin kävijäarvioihin.

Liikenneselvitys on laadittu oikein ja Naantalin kaupunginvaltuustolla on päätöstä tehdessään ollut riittävät tiedot hankkeen liikenteellisistä vaikutuksista.

Valituksen johdosta kaupunki on teettänyt liikennetarkastelun täydennyksen (16.2.2026 herkkyystarkastelu), jossa on käytetty alkuperäiseen tarkasteluun verrattuna kaksinkertaisia kävijämääriä. Täydennetty liikennetarkastelu osoittaa, että asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Naantalin keskustan liikennemääriin, koska toimivuustarkasteluiden perusteella liikenne toimii, vaikka kylpylähotellin liikennetuotos kaksinkertaistettaisiin alkuperäisistä arvioista.

Täydennetyn liikenneselvityksen mukaan *vuonna 2024 arvioituja kylpylähotellin aikaansaamia liikennetuotoja ja raskaan liikenteen osuuksia voidaan pitää käytettävissä olevien referenssitietojen näkökulmasta perusteltuina. Laskennallinen 525 henkilön keskimääräinen vuorokautinen kävijämäärä sekä huipputuntiliikenteen osuus koko vuorokauden liikenteestä on jo lähtökohtaisesti arvioitu ennemmin yli- kuin alimitoitetuiksi. Toimivuustarkastelujen perusteella liikenne toimii iltapäivän huipputunnin aikana edelleen sujuvasti, vaikka kylpylähotellin liikennetuotos kaksinkertaistettaisiin alkuperäisistä arvioista.*



Hetkellisiä jonoja saattaa syntyä, mutta odotusajat ovat maltillisia ja palvelutasot kaikilla liittymäalueilla säilyvät erittäin hyvinä. Laskelmissa on huomioitu hotellivieraiden ohella muu kylpylähotelliin sijoittuva toiminta, kuten ravintolapalvelut, sekä sesongin aiheuttama kasvu alueelle suuntautuvassa liikenteessä. Liikenteen sujuvuuden näkökulmasta hotellialueen liikennetuotos kestää reilun kasvattamisen ennen merkittävien toimivuusongelmien syntyä. Alueen nykyisen ja uuden maankäytön tuottaman raskaan liikenteen (huoltoliikenteen) määrän arvioidaan olevan maksimissaan 3-5 % kokonaisliikennemäärästä. Raskaan liikenteen kuljetukset ovat satunnaisia, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen. Myös liikenneturvallisuus säilyy hyvällä tasolla.

Liikenneselvitys ja sen täydennys osoittavat, että asemakaavamuutos ei nosta liikennemääriä siten, että se aiheuttaisi Asunto Oy Nunna-Marian asukkaille merkittävää melu-, päästö- tai turvallisuushaittaa taikka vaikuttaisi kielteisesti asukasviihtyisyyteen. Asemakaavamuutoksessa on siten otettu riittävällä tavalla huomioon AKL 54 § 2. ja 3. momentit.

Yleiskaavan mukaisuus ja kulttuuriympäristön vaaliminen

Kaavamuutos on Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen. Asiaan on tarkemmin vastattu edellä LVV:n vastineessa. Kaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen. KL-11 – kortteli ei sijoitu RKY-alueeseen, vaikka kaava-alueen raja-alue vähäisessä määrin ulottuu lännessä RKY-alueelle. Kaavamuutoksen suhdetta RKY-alueisiin on selostettu vastineessa edellä.

Sunborn ym.:n väite rakennusoikeuden liki 10-kertaistumisesta on virheellinen. Poistuvassa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 600 + 800 + 1 500 eli yhteensä 2 900 kerrosneliometriä. Uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta osoitetaan 7 500 kerrosneliometriä eli lisäystä on 4 600 kerrosneliometriä.

Kaavaprosessin yhteydessä laaditut selvitykset ja saatu palaute on riittävällä tavalla otettu huomioon asemakaavan sisällössä ja määräyksissä. Asemakaavassa on kaavamääräyksiä, joilla rakennus sovitetaan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Kaavamääräyksillä muun muassa määrätään rakennuksen vesikaton sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista. Kaavamuutos on laadittu siten, että kirkon ympäristö jäsentyy edelleen omana kokonaisuutenaan ja korkeusasemien perusteella kaavan mahdollistama uudisrakennus on selkeästi alisteinen kirkolle. Asia on tarkemmin selostettu vastineessa edellä.

Sunborn ym.:n väitteen mukaan kulttuurihistoriallisen ympäristön lisäksi erityisesti hautausmaan välitön läheisyys toteutettavan kylpylähotellin ulkoaltaisiin ja terassiravintolaan nähden on näiden toimintojen käyttötarkoitusten kannalta ristiriidassa.

Matkailupalveluiden tuottaminen on säilynyt keskeisenä elinkeinona Naantalissa, mikä näkyy muun muassa kaupungin palvelutarjonnan ja tapahtumien kautta. Naantalin Vanhakaupunki ympäristöineen on merkittävä matkailun vetovoimatekijä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä Naantalin keskustan ja rannan matkailupalvelutarjontaa ympärivuotisesti sekä jatkaa Naantalin kylpyläperinnettä.

Kirkon välittömässä läheisyydessä Vanhakaupungin rannassa sijaitsee lukuisia ravintoloita terasseineen ja Kirkkopuistossa järjestetään useita tapahtumia, kuten Sunfest-festivaalit ja Unikeonpäivän juhlat sekä aktiviteetteja, kuten tansseja, puistojoogaa ja leikkitahtumia. Puistoon ja kirkon ympäristöön sijoittuvat hautausmaan lisäksi leikkipuisto, tenniskentät sekä Nunnalahden uimaranta. Kailon saaren Muumimaailma ja kesäteatteri tuovat runsaasti kävijöitä Vanhakaupunkiin ja kirkon ympäristöön.

Vastoin Sunborn ym.:n väitettä luonnonympäristöä koskevat kaavamääräykset ovat selkeitä ja riittäviä. Poistuvan kaavan eteläinen s-1 –alue on hyväksytyssä kaavassa pääosin luo-7 –aluetta (*luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kallioketo / karu pienruohoketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena*). Poistuvan kaavan pohjoisen s-1 –alueen merkittävin osa on hyväksytyssä kaavassa



/s-9 –aluetta (alueen osa, jolla puusto on otettava erityisesti huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa). Luontoselvityksessä on tarkennettu tärkeitä luontoalueita, mikä on otettu huomioon muun muassa luo-7 ja /s-9 –kaavamääräyksillä.

KL-11 –korttelialue sijaitsee pääosin poistuvan kaavan Y-korttelialueella eikä vaikuta luonnonympäristöön. VP-2 –alue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puistoalue. Merkintä turvaa luonnonympäristön säilymistä. Kaavamääräyksen mukaan *alue säilytetään luonnonmukaisena, alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä sekä puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää*. Lisäksi kaavamääräyksellä määrätään, että rakennukset pitää sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin. Rakennusteknisesti edellytettävät kallioleikkaukset tulee maisemoida ja viimeistellä siten, että kallioleikkaukset eivät jää näkyviin ja liittyminen luonnolliseen maanpintaan on luonteva. Mahdolliset vauriokohdat pitää maisemoida alueelle ominaisin istutuksin.

Kaavamääräysten myötä asemakaavamuutos täyttää AKL 54 §:n 2. momentin mukaiset rakennetun ja luonnonympäristön vaalimista koskevat sisältövaatimukset turvaten terveellisen ja viihtyisän elinympäristön AKL 54 §:n 2. momentissa edellytetyksi.

Laaditut selvitykset

Asemakaavamuutosta varten on laadittu lukuisia selvityksiä uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä ja rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi. Laadittuja selvityksiä ovat muun muassa arkeologinen inventointi, luontoselvitys, maisemaselvitys, maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi, kulttuuriympäristöselvitys Naantalin keskustan kehitysvaiheista, puistopuutarkastelu, Naantalin vanhakaupungin rannan elinvoimaselvitys, liikenneselvitys sekä hankkeen havainnekuvia (viitesuunnitelma). Asemakaavan valmisteluaineistossa on lisäksi pistepilvimateriaalin pohjalta laadittuja kaukomaisema- ja perspektiivikuvia.

Naantalin kaupunki on omana asiantuntijatyönään laatinut maisemallisen selvityksen. Arkkitehtitoimisto Saatsi Arkkitehdit Oy on laatinut maisema- ja kaupunkikuva-analyysin ja vaikutusten arvioinnin. Saatsi Arkkitehdit Oy on valtakunnallisesti tunnettu asiantuntija, joka on laatinut vastaavia selvityksiä. Viitesuunnitelman laadinnasta vastannut arkkitehtitoimisto Sarc+Sigge Oy on suunnitellut lukuisia kohteita arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kyseiset selvitykset ovat ammattitaitoisesti laadittuja ja riittäviä.

Manner-Naantalista on laadittu pistepilvimateriaali laserkeilauksella. Laserkeilatussa pistepilvimateriaalissa maanpinta, puut ja muu kasvillisuus sekä rakennukset ja rakennelmat esitetään todellisessa mittakaavassaan ja sijainnissaan. Pistepilvimateriaalin pohjalta laadittujen kaukomaisemakuvien sekä Abbedissankadun, Maariankadun ja Kuparivuoren suunnasta laadittujen perspektiivikuvien perusteella kaavaehdotuksen mukainen madallettu korkeusasema on riittävä osoittamaan, että asemakaavan mahdollistama rakennus – joka tulee sijoittumaan pääosin puuston latvuskorkeuden alapuolelle – sopii rakennuspaikalle, maisemaan ja ympäristöön (myös mereltä päin katsottuna) eikä se vaaranna kirkon dominanttiasemaa.

Asemakaavamuutoksen mukaisen KL-11 –korttelin rakennusalan reuna Maariankadun puolella sijaitsee noin 2 metrin päässä kadun reunasta. Maariankadun katusuunnitelman luonnoksessa kyseisen korttelin reunalla on 2,8 metriä leveä viheralue, 2,5 metriä leveä jalkakäytävä, 3,0 metriä leveä pysäköintialue, 4,5 metriä leveä ajorata sekä 1,2 metriä leveä lumitila. Asemakaavan mukaisen rakennusalan ja Asunto Oy Nunna-Marian asuinrakennuksien välinen etäisyys on noin 18 metriä, kun asunto-osakeyhtiön asuinrakennukset sijaitsevat noin 2 metrin etäisyydellä Maariankadun katualueesta. Kummankin rakennuksen julkisivun korkeus on selvästi pienempi kuin väliin jäävän katutilan leveys. Näin ollen



katutila ei muodostu kuilumaiseksi ja se on mahdollista toteuttaa viihtyisänä ja toimivana laadukasta kaupunkiympäristöä luoden. Tämän osoittaa myös viitesuunnitelman havainnekuva Maariankadulta. Kaavamuutosalue sijaitsee asunto-osakeyhtiön asuinrakennuksen luoteispuolella, joten rakennusten korkeudet, katutilan leveys ja ilmansuunnat huomioiden uudisrakennuksen varjostava vaikutus on vähäinen.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) 5 §:n mukaan *“Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.”* Tässä tapauksessa etäisyys on yli kaksinkertainen Asunto Oy Nunna-Marian ylemmän rakennuksen kohdalla (Asunto Oy Nunna-Marian talo A, jonka asuntojen pääikkunoita on Maariankadun suuntaan) ja puolitoistakertainen Asunto Oy Nunna-Marian alemman rakennuksen kohdalla (Asunto Oy Nunna-Marian talo B, jonka asuntojen pääikkunat eivät avaudu Maariankadun suuntaan).

Toiminnan tulee lähtökohtaisesti olla sellaista, että se ei aiheuta kohtuutonta melua tai muuta haittaa ympäristöön. Liiketoiminnan harjoittajan tulee kaikkien toiminnassaan noudattaa muun muassa Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä, kuten alueen muidenkin elinkeinonharjoittajien. Päivitetyn liikenneselvityksen perusteella raskaan liikenteen yksittäisistä ajoneuvoista saattaa aiheutua toimintaa harjoitettaessa meluhaittaa, mutta vaikutukset ovat hetkellisiä ja jäävät kokonaisuuden kannalta pieniksi.

Asemakaavassa on lasipintojen kokoa ja laatua sekä valaistusta säätelevä kaavamääräyksiä. II-III kerroksen julkisivuissa ei sallita suuria yli 5 m² yhtenäisiä ikkuna- ja lasiovikenttiä. Kahden vierekkäisen ikkunakentän välissä tulee olla umpiseinää. Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Määräyksellä on haluttu rajoittaa yhtenäisten suurten ikkunapintojen kokoa ja määrää tavoitteena kaupunkikuvaan sovittaminen. Ikkunan ollessa esimerkiksi kaksi ja puoli metriä korkea, ikkuna voisi olla vain kaksi metriä leveä. Ensimmäisen kerroksen osalta lasipintojen määrää ei ole haluttu rajoittaa, sillä kysymys on puolijulkisesta liikerakennuksesta keskustatoimintojen alueella.

Maanalainen rakentaminen

Hyväksytyn kaavan mukainen KL-11-kortteli on arvioitu maaperältään olevan pääasiassa kalliota, joka tavanomaisesti soveltuu hyvin maanlaiseen rakentamiseen. Tämän vuoksi erillisiä maaperäselvityksiä ei ole ollut tarpeen laatia. Louhinta taajaan rakennetuilla keskusta-alueilla on vaativaa, mutta kohtuullisen tavanomista rakentamista.

Asemakaavakartassa on KL-11-korttelia koskevissa yleismääräyksissä määräys, jonka mukaan *louhintatyöt alueella tulee suorittaa siten, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin. Maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.*

Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 2 §:n mukaan *Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että rakentamisesta ei aiheudu vaaraa lähiympäristölle. Rakenteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen mahdollisimman vähän haittaa lähialueen luontoympäristölle, lähialueella oleskelevien ihmisten terveydelle ja viihtyvyydelle sekä viereisille rakennuksille.* Asetuksen 6 §:n mukaan *Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikan pohjaolosuhteet rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla tehtävällä pohjatutkimuksella ja 11 §:n mukaan Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että*



pohjarakenteiden toteutusta varten laaditaan toteutuksen työsuunnitelma ja että työsuunnitelma sisältää riittävät tiedot toteutusta varten.

Mahdolliseen louheen murskaamiseen tarvitaan meluilmoitus tai ympäristölupa, joista tehdään ympäristönsuojelulain mukaiset erilliset viranomaispäätökset. Kiviaineksen murskaamisen tapaa ja paikkaa ei ratkaista asemakaavassa.

Maanalainen rakentaminen on riittävällä tavalla huomioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan laatijan pätevydestä

AKL 10 §:n mukaan kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (895/1999), jonka 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus.

Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalalla toimiva henkilöpätevyyskriteeri toteava ja niiden kehittämiseen keskittyvä yritys Fise Oy on myöntänyt asemakaavamuutoksen kaavan laatijana toimineelle Naantalin kaupungin maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholmille kaavan laatijan pätevyyden 20.10.2025. Koulutukseltaan Lindholm on kiinteistötalouden (maanmittaustekniikan) diplomi-insinööri Aalto-yliopistosta ja hänellä on valmistumisestaan vuodelta 2017 alkaen monipuolista työkokemusta vaativista maankäytön asiantuntijatehtävistä. Määrääjäksi kerrallaan todettu pätevyys osoittaa, että Lindholmin suorittama tutkinto ja koulutus sekä työkokemus täyttävät kaavan laatijalle erikseen asetetut pätevyysvaatimukset. Mainittuihin pätevyysvaatimuksiin sisältyvät muun muassa riittäväksi katsottu työkokemus yhdyskuntasuunnittelun alalla sekä tutkinnon osalta riittävä määrä opintasuorituksia yhdyskuntasuunnittelun perusteista sekä detaljitason ja yleispiirteisestä yhdyskuntasuunnittelusta. Kaavan laatijan pätevyydessä ei ole erillisiä pätevyysluokkia, vaan pätevyys kattaa kaikki vaativuustasot. Pätevyyden myöntämisperusteet huomioiden pätevyyden myöntämisaikakohdalla ei ole merkitystä.

Organisaation käytännön työjärjestelyt ovat ohjanneet asemakaavamuutoksen kaavan laatijan valintaa. Kaupungin palveluksessa aiemmin ollut ja kaavamuutoksessa kaavan laatijan roolissa toiminut kaupunginarkkitehti siirtyi maakunta-arkkitehdiksi Varsinais-Suomen liittoon kesällä 2025. Maankäyttöpäällikön aloittaessa kaavan laatijana asemakaavamuutosehdotus oli asetettu nähtäville. Kylpylähotellin maankäytön hanke ja kaavamuutos olivat Lindholmille entuudestaan tuttuja, sillä hän on kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa vastannut alueen kehittämistä koskevien aie- ja yhteistyösopimusten laadinnasta (sopimus kaavoituksen käynnistämisestä), osallistunut tiiviisti hankkeen tavoitteita ja kaavaratkaisun sisältöä koskeviin neuvotteluihin sekä vastannut hankkeeseen liittyvien tontinluovutus- ym. asiakirjojen valmistelusta.

Asemakaavamuutosta ovat valmistelleet Naantalin kaupungin kaavoituksesta muun muassa kaupunginarkkitehti, kaavoitusarkkitehti, kaavoitusinsinööri sekä suunnitteluavustaja, joilla jokaisella on pitkä työkokemus kaavoituksen työtehtävistä. Valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet kaupungin muut asiantuntijat, kuten yhdyskuntatekniikan päällikkö, vesihuoltopäällikkö, kaupunginjuristi ja tekninen johtaja sekä useat ulkopuoliset asiantuntijat. Kaavamuutoksen valmistelutyö on näin ollen toteutunut moniammatillisesti siten, että työssä on hyödynnetty useamman ammattilaisen asiantuntemusta ja ammattitaitoa, niitä yhdistäen.



Edellä esitetyin perustein Naantalin kaupunki vaatii, että valitukset hylätään aiheettomina sekä pyytää, että hallinto-oikeus käsittelee valitukset kiireellisinä AKL 188 §:n 2. momentin mukaisesti yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavana asemakaavana.

Naantalin kaupunki

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Lisätiedot: Kaupunginlakimies Turo Järvinen, puh. 044 733 4552, email
turo.jarvinen@naantali.fi

Liitteet: - hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat (erillisen luettelon mukaisesti)