

# MAARIANRINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK-381)

## Alustava asemakaavaselostus



*Punainen rajaus osoittaa kaavamuutosalueen (tarkastelualue on merkitty katkoviivalla). Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

## Sisällysluettelo

Tiivistelmä	2
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	3
Asemakaavan kuvaus	3
Asemakaavan suunnittelun tarve	3
Asemakaavan suunnittelun tavoitteet	4
Spa-Hotellihankkeen tavoitteet	4
Alueen rajaus ja suunnittelualueen sijainti	4
Mitoitus	5
Suunnittelualueen nykytilanne	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	6

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 2/15

---

Yhdyskuntatekninen huolto	6
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	6
Suojelukohteet	6
Alueen kaavallinen tilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	7
Maakuntakaava	7
Manner-Naantalin osayleiskaava	8
Asemakaava	9
Maanomistus sekä kaavoitus- ja maankäyttö sopimukset	10
Osallistuminen ja yhteistyö	10
Selvitykset ja niistä johdettavat lähtötiedot	11
Luontoselvitys (Liite 8)	11
Arkeologinen inventointi (Liite 7)	12
Rakennushistoriallinen inventointi (Liite 12)	12
Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Liite 11)	12
Liikenneselvitys	13
Elinvoimaselvitys	13
Vaikutusten arviointi	13
Asemakaavan toteutus ja ajoitus	14
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	14

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kortteli-, puisto ja katualuetta, jotka sijaitsevat Tuulensuunkadun, Maariankadun, Kirkkopuiston, Luostarikirkon hautausmaan sekä Väinölän pientaloalueen väliin jäävällä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kylpylä-hotellirakennuksen ja maanalaisten tilojen toteuttamisen kortteliin. Ratkaisu mahdollistaa korttelin nykyisten rakennusten purkamisen joko kokonaan tai osittain. Korttelin uudisrakentaminen pitää sovittaa ympäristöönsä siten, että Naantalin kirkon dominanttiasema ja alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaisesti Noviiiskadun ja Abbedissakadun katu- ja pysäköintijärjestelyt muuttuvat.

Kyseessä on hankekaava ja spa-hotellista on hankkeeseen ryhtynyt laadittanut konseptisuunnitelman, jossa esitetään hankkeen laajuus- ja arkkitehtoniset tavoitteet. Esitetyllä hotellihankkeella kerrosala suunnitellulla korttelialueella kasvaa 4 780 k-m<sup>2</sup>, jolloin kokonaiskerrosala on 7 680 k-m<sup>2</sup>.

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

## Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

- Maarianrinteen kaavamuutoksen laatiminen on kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.
- Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen päätöksellään 15.5.2023 § 146. Kaava on kuulutettu vireille 31.5.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 24.10.2023 § 122.
- Ensimmäinen yleisötilaisuus on järjestetty 31.1.2024.
- Kaava-aluetta koskeva paikkakysely ja kommentointimahdollisuus asukkaille järjestettiin 31.1.-19.2.2024
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.9.2023.
- Viranomaisten työneuvottelu 21.8.2024
- Valmisteluaineiston käsittely teknisessä lautakunnassa 18.12.2024
- Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen xx.xx.-xx.xx.2025
- Ehdotusvaihe (tavoitteena kevät 2025)
- Ehdotusvaiheen nähtäville asettaminen (tavoitteena kevät 2025)
- Hyväksymisvaihe (tavoitteena kesä-syky 2025 aikana)

## Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksen nimi on Maarianrinteen asemakaavan muutos. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

### Asemakaavan suunnittelun tarve

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 enenaikainen 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.

Kaavavalmisteluun liittyy hankkeen samanaikainen luonnostasoinen rakennussuunnittelu.

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**[Asemakaavan suunnittelun 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 johdetaan tavoitteita: Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä maise-man arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä. 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 arkkitehtitoimistolla konseptisuunnitelman, jossa esitetään hankkeen laajuus- ja arkkitehtoniset tavoitteet. Hankkeen mukaisen suunnitelman toteutuminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista.

Hankkeen tavoitteet ja konseptisuunnitelmat ovat muuttuneet suunnittelun aikana. Alkuperäinen tavoite 6000 k-m<sup>2</sup> ja 60 huonetta + 6 huoneistoa on kasvanut siten, että rakennuksen laajuus valmisteluvaiheessa on 7680 k-m<sup>2</sup> ja huone- ja huoneistomäärä on 134 + 8. Rakennusta on korotettu kerroksella. Maanalaisia pysäköintitasoja on suunnitelmassa kaksi. Alkuperäinen kokonaisratkaisu arkkitehtisuunnitelmissa on pysynyt ennallaan.

Suunnitelman kuvaus on liitteessä 15.

[Alueen rajausta ja suunnittelun sijainti](#)

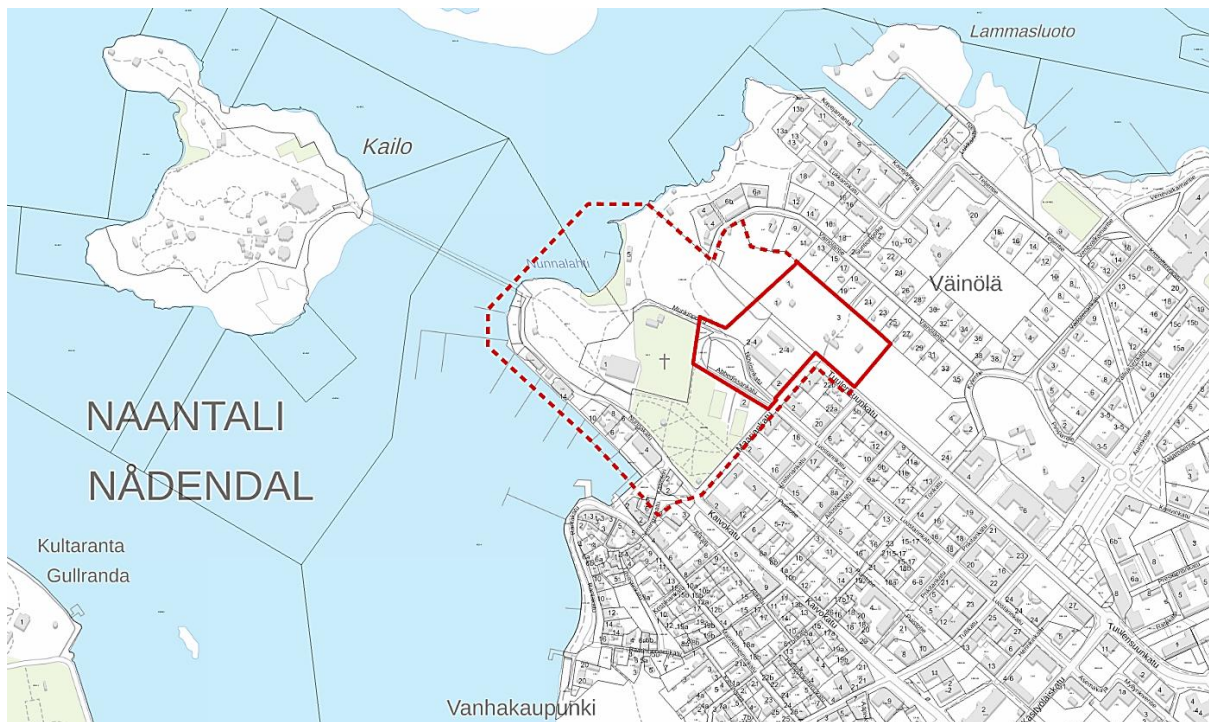
Maarianrinteen asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Naantalin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki – Kailo) ja 9. kaupunginosan (Väinölä) alueilla.

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

## Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 5/15



*Punainen rajausta osoittaa kaavamuutosalueen, tarkastelualueen likimääräinen sijainti on merkitty katkoviivalla. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,3 hehtaaria.

Kyseessä on hankekaava ja kylpylähotellista on laadittu konseptisuunnitelma, jossa esitetään hankkeen laajuustavoitteet (liite 15).

Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 2 900 k-m<sup>2</sup>. Esitetyllä hankesuunnitelmalla kerrosala suunnitelulla korttelialueella kasvaa 4 780 k-m<sup>2</sup>.

### Suunnittelualueen nykytilanne

Kaava-alueella sijaitsee neljä rakennettua kiinteistöä: vanhat puutalokiinteistöt Kanttorinkuja (Mäkilä) ja Väinöläntie 1, sekä 1970-luvun Kesti-Maarian palvelutalo (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1973) osoitteessa Maariankatu 2 ja vanhusten asuin/palvelutalo Kiinteistö Oy Marianrinne (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1973) osoitteessa Maariankatu 2–4. Kanttorinkujan vanhimmat säilyneet rakennukset lienevät valmistuneet 1900-luvun alussa, ja Väinöläntien rakennuksista osa siirrettiin nykyisille paikoilleen ilmeisesti 1930-luvulla.

Suunnittelualueen länsilaita sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Naantalin kirkko ja Ailostenniemi. Lähiympäristössä ovat seuraavat RKY-alueet: Naantalin Vanhakaupunki sekä Villa Haartman. Suunnittelualue rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen alueeseen (VARK) Naantalin vanha pappila.

Lähiympäristössä ovat valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK) Birgittalaisluostari ja Naantalin vanha asemakaava-alue.



**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella, joka sisältää mm. Kultarannan puistoalueineen, Vanhakaupungin ja Naantalin kirkon. Päivitysinventoinnissa maisema-alueen arvoluokaksi on muutettu maakunnallinen maisemanähtävyys.

Kohdetta ympäröi Kirkkopuisto, joka toimii keskustan laajana virkistysalueena ja yhteytenä mm. Nunalahden uimarannalle. Kohteen lounaispuolella sijaitsevat keskustan tenniskentät ja leikkipuisto sekä alun perin Kaivopuistoksi toteutettu puistoalue. Maariankadun eteläpuolta rajaavat pääasiassa 1960-70 -lukujen kerrostalot, jotka kuuluvat 1800-1900-lukujen vaihteessa rakennettuun ja 1960-1970-luvulla osittain saneerattuun Huvilakaupunginosaan.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

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 sekä maanalaisten tilojen rakentamisen. Osa kerrosalasta varataan kylpylätoimintoihin ja sitä tarkoitusta palveleviin tiloihin. Kortteliin ei saa sijoittaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Puistoalueilla VP/s turvataan uhanalaisten luontotyyppien säilyminen.

Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

### Liikenne

Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviiisinkadun kulkuyhteys muuttuu kävely- ja polkupyöräväyläksi, jolla huoltoajo on sallittu. Abbedissankatu muuttuu päätyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaduksi.

Alueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviiisinkadun yleiset paikat poistuvat ja LP-alue laajenee jonkin verran.

Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuollon kapasiteetti tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa.

### Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Kaava-alue sijoittuu kalliioselänten reunaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa maanalaisten tilojen rakentamisen, mikä edellyttää korttelialueen louhintaa.

### Suojelukohteet

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 on osoitettu suojeltaviksi. Kesti-Maarian rakennuksessa on arkkitehtonisia, modernin arkkitehtuurin arvoja. Kaavaratkaisu ei esitä rakennusta suojeltavaksi, mutta mahdollistaa sen säilymisen.

## Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

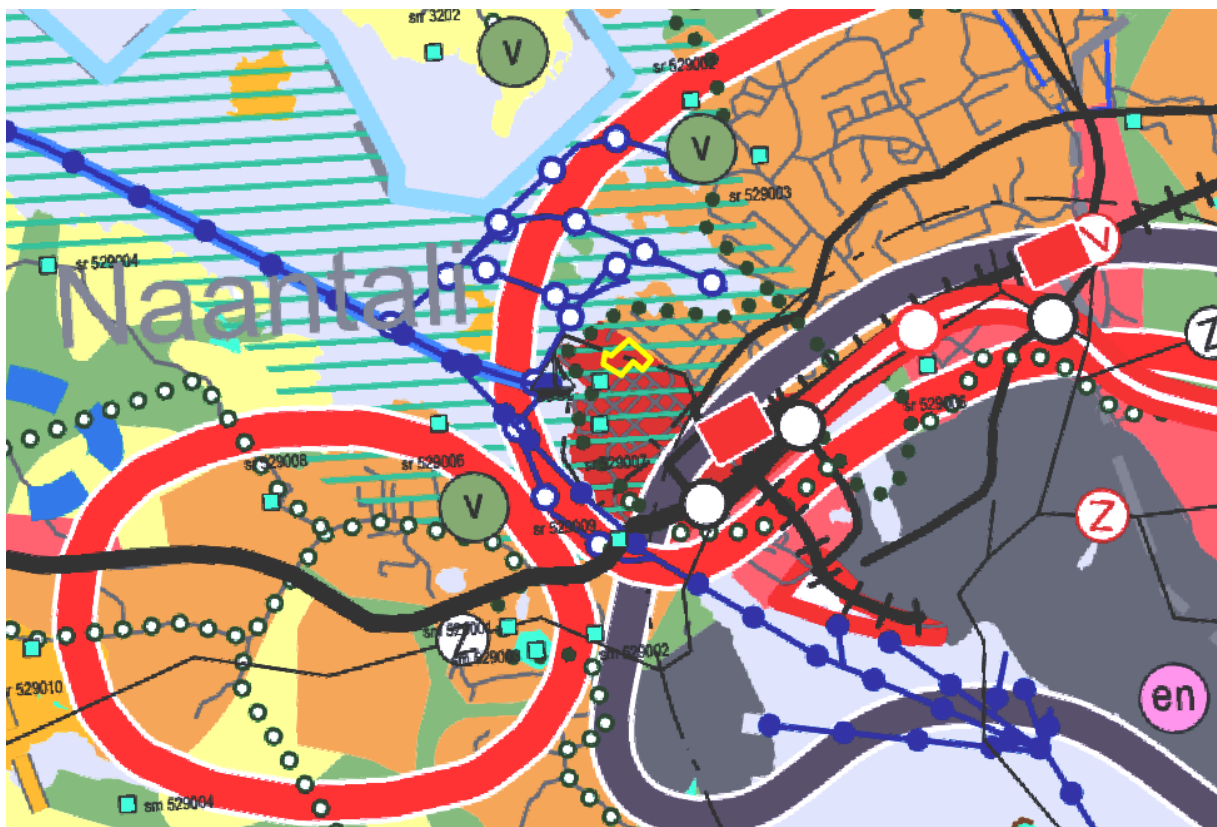
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

[Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://www.varsinais-suomi.fi/varsinais-suomen_voimassaolevien_maakuntakaavamerkintojen_yhdistelma_-_varsinais-suomen_liitto)

*Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022.*



*Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

Alueella on voimassa 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyn Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukaisesti alue kuuluu ”kaupunkikehittämisen kohdealueeseen”. Suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaava merkintä: Keskustatoimintojen alue (C) sekä koillisreunassa myös taajamatoimintojen alue (A). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen” ja pääosa suunnittelualueesta sisältyy alueeseen, jossa on merkintä (sr 529007) ”Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus”: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

### Manner-Naantalin osayleiskaava

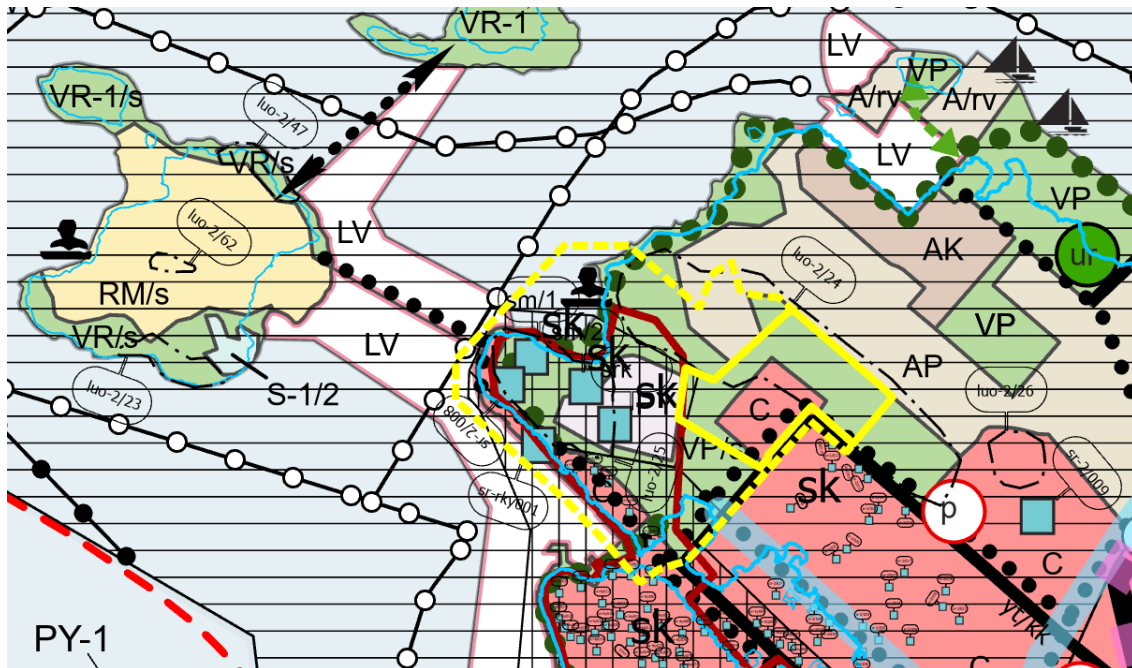
Asemakaavan laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava (2018). Siinä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja puistoaluetta (VP/s). Aluetta C koskevat seuraavat määräykset: Aluetta kehitetään sekoituneiden toimintojen 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”.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. ”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.”

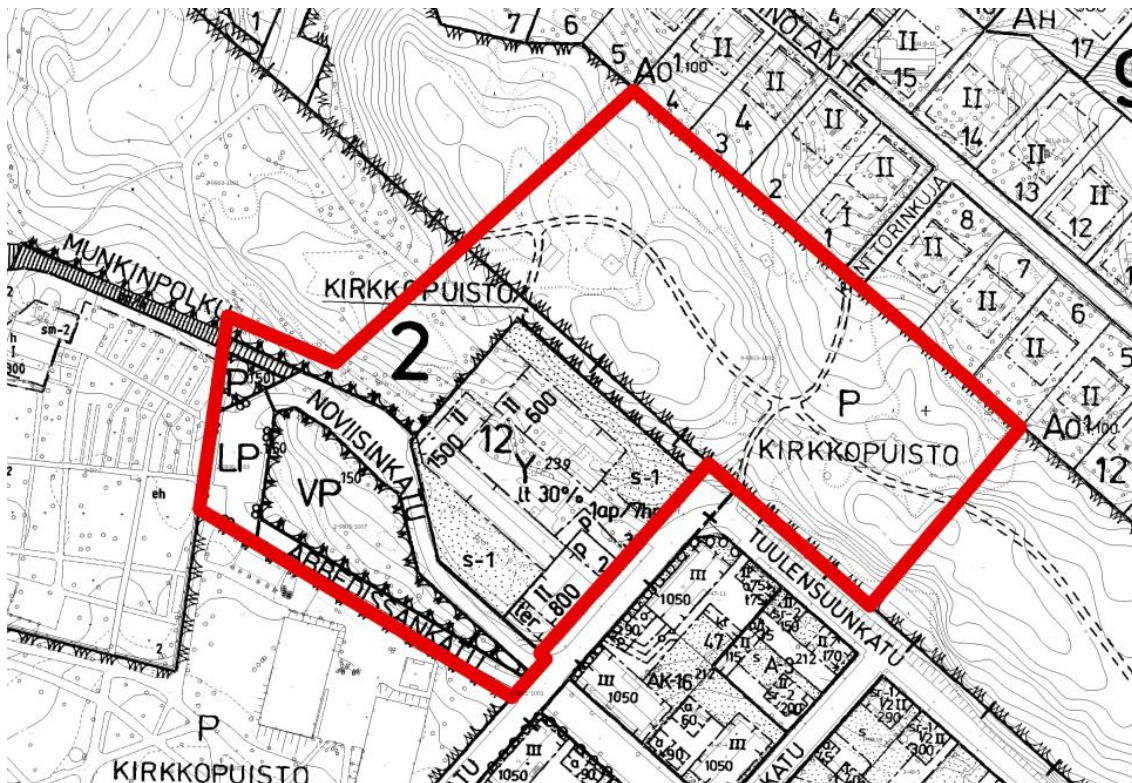


## Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella (tarkastelualue katkoviivalla). Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

## Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

Vuonna 1995 vahvistuneessa Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa (Ak-239), korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m<sup>2</sup> 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 puisto-alueisiin (P) sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviisinkatu.

Suunnittelualueella ovat voimassa 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).

## 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 mahdollista yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäyttösopimusta.

## Osallistuminen ja yhteistyö

Hankkeesta on järjestetty yleisötilaisuus 31.1.2024. Tilaisuudessa esiteltiin 13.2.2023 julkisuudessa olleen hankkeen viitesuunnitelmat. Välittömästi yleisötilaisuuden jälkeen 31.1.-19.2.2024 järjestettiin asukkaille kaava-alueesta paikkakysely ja kommentointimahdollisuus. Paikkakyselyyn oli mahdollista jättää kommentteja yleisötilaisuudessa sekä Kestimaarian yläaulassa sijainneelle karttatulos-teelle. Kyselyyn saatiin 64 kommenttia, joista suurin osa oli paikkaan osoitettuja. Eniten huolta aiheuttivat luonnon ja maiseman säilyminen sekä Kestimaarian salin poistuminen ja korvaavan tilan löytymisen epävarmuus. Yleisötilaisuudessa esitettyä Spa-Hotellin konseptisuunnitelmaa kommenttiin myös runsaasti.

Asemakaavasta on järjestetty kaksi viranomaisneuvottelua. Aloituserineuvottelu ja työneuvottelu.

Neuvotteluiden keskeinen sisältö on koskenut kirkon lähiympäristön huomioimista ratkaisussa sekä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Kommentit ovat koskeneet valtakunnallisesti arvokkaan alueen ja sijainnin keskeistä merkitystä kaavatyössä, rakentamisen määrää ja mittakaavaa sekä maisemaan ja maastoon sovittamista sekä kirkon dominanttiaseman vaarantumisen välttämistä.

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Alueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin seurakunta

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

- Presidentinkanslia
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

## Selvitykset ja niistä johdettavat lähtötiedot

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

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

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- vaikutukset ilmastoon

### [Luontoselvitys \(Liite 8\)](#)

Kaavamuutosalueella on kaksi vierekkäistä monilajista ja edustavaa ketoaluetta korttelin 12 rakennusten länsi - lounaispuolella. Arvoluokitus: Luokka 3 monimuotoisuutta turvaava. Karut kalliokedot

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

ja karut pienruohokedot ovat koko maassa äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppisiä (CR). Manner-Naantalin osayleiskaavan luontoselvityksessä (Fcg 2015) kalliometsäalue korttelin 12 luoteis-, pohjois- ja itäpuolella on kartoitettu arvokkaaksi luontokohteeksi, mahdollinen metsälaki 10 § kohde.

Kaupunginpuutarhurin puustotarkastelu: Korttelin 12 Maariankadun puoleisessa kaakkoiskulmassa on 5 kpl maisemallisesti arvokkaita kilpikaarnamäntyjä. Hautausmaan paikoitusalueella sekä Abbedissankadun lounaispuolella on huomioitavia arvopuita; vaahteroita, jalavaa, pyökkiä.

### Arkeologinen inventointi (Liite 7)

Arkeologisessa inventoinnissa tehtyjä löytöjä ovat 3 rakennuspainannetta ja 3 m leveä tieura, jotka sijoittuvat kiinteän muinaisjäänneksen Naantalin vanhan pappilan alueelle (Tunnus: 1000007366). Lisäksi Väinölantien eteläkulmauksen risteysalueella on yhden mahdollisen rakennuksen perustusra-kenteita. Varsinaisella kaavamuuotosalueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäänneksiä tai niiden osia.

### Rakennushistoriallinen inventointi (Liite 12)

Korttelissa 12 on kolme Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahteran suunnittelemaa rakennusta:

- Vuonna 1973 palvelutaloksi rakennettu Kesti-Maarian talo (Paikallisesti arvokas/MIP) on 2-kerroksinen, betonirakenteinen, tasakattoinen, pääväriltään vaalea rakennus, 2.kerroksen lasijulkisivujärjestelmä kiertää nauhana kulmien ympäri, mittasuhteet vaakasuuntaa korostavat.
- 1973 ja 1978 rakennetut Kiinteistö Oy Marianrinteen vanhusten asuintalorakennukset. Betonirakenteisissa, 2-kerroksisissa, tasakattoisissa, pääväriltään vaaleissa rakennuksissa on pintamateriaalina käytetty kalkkihiekkatiiltä ja puuta. Rakennusten mittasuhteet ovat vaakasuuntaan korostavat.

Puistoalueella sijaitsee kaksi, alun perin pappilan vuokramaalle rakennettua asuinpihapiiriä:

- Mäkilä (Kanttorinkuja) kiint. 529-9-9903-1002 (Paikallisesti arvokas/MIP). Torppari Juha Ahlqvistin 1900-luvun alkupuolella rakentamat, kaksi puurakenteista asuinrakennusta, joissa on lasikuisti lounaan puolella. Piharakennukset 2 kpl 1940-50-luvulta ja 1970-luvulta sekä piha-kaivo.
- Väinölantie 1. kiint. 529-9-9903-1002 (Paikallisesti arvokas/MIP). Mansardikattoinen asuinrakennus on siirretty paikalleen 1932. Pihapiirissä on lisäksi hirsirunkoinen rakennus (entinen pappilan navetta), sauna/varastorakennus 1900-l. alkupuolelta, laajennettu 1950-l. ja porakaivo.

### Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Liite 11)

Työn tavoitteena oli luoda kuva tarkastelualueen maisema- ja kaupunkikuvasta aluetta koskevan asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi. Selvityksessä tarkastellaan Naantalin vanhan kaupungin ympäristöä Kuparivuorelta pohjoiseen Nunnalahdelle. Idässä tarkastelualue rajautuu Väinölän kaupunginosaan. Erityisesti tarkastellaan Maariankadun kaupunkikuvaa, Kirkkopuistoa ja kirkon ympäristöä. Selvitys sisältää analyysi- ja vaikutusten arviointiosion.

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)****Liikenneselvitys**

Liikenneselvityksen tarkoitus oli tutkia keskustan liikenneverkon erilaisia ratkaisuja kylpylähotelli-hankkeen näkökulmasta sekä erilaisia vaihtoehtoja Noviisinkadun ja Abbedissankadun liikenneratkaiksi. Selvitys suosittaa tavoiteverkkoa, jossa nykyisin keskustaa kiertävät kadut Tuulensuunkatu-Maariankatu-Kaivokatu muodostavat selkeästi hahmottuvan yksisuuntaisen lenkin. Yksisuuntainen lenkki palvelee keskusta-alueen liikennettä kokonaisuudessaan hyvin, vaikka se ei ole paras kylpylä-hotellin liikenteen kannalta. Selvityksessä tehtiin myös liikennemäärien laskentaa kesällä 2024. Selvityksen perusteella spahotellin liikenteestä aiheutuva liikennemäärän lisäys on kokonaisliikennemäärään verrattuna niin pieni, ettei se aiheuta liikenteen ruuhkautumista Maariankadun, Luostarinkadun ja Abbedissankadun risteyksessä. Abbedissan- ja Noviisinkadun liikenteen mahdollisia eri vaihtoehtoja tarkasteltaessa päädyttiin ratkaisuun, jossa Noviisinkadun kulkuyhteys muuttuu jalankulku- ja polkupyörätieksi. Hautausmaan huoltoajo olisi kuitenkin sallittua. Selvityksessä päädyttiin muuttamaan Abbedissankatu päättyväksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi kaksisuuntaiseksi kaduksi. Pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että Noviisinkadun varrella nyt sijaitsevat yleiset paikat poistuvat ja hautausmaan LP-alue laajenee jonkin verran. Kylpylähotellin korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä kahteen tasoon. Selvityksessä on myös tarkasteltu korttelin ajoneuvoliittymien sijainteja ja niiden näkemäalueita.

**Elinvoimaselvitys**

Täydentyä ehdotusvaiheessa

**Vaikutusten arviointi**

Täydentyä ehdotusvaiheessa

**Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin****Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen****Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen****Vaikutukset elinympäristöön****Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen****Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin**

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus: Kartoitetut ketoalueet säilytetään, ne sijoittuvat puistoalueen puolelle. Kalliometsäalue korttelin 12 ulkopuolella säilytetään. Korttelialueella voimassa olevan kaavan /s-alue pienenee ja olevaa kilpikaarnamäntypuustoa häviää.

**Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön**

Historialliseen kirkkoympäristöön ja kirkon maisemalliseen dominanttiasemaan sekä kirkkopuistomiljööseen vaikuttavia tekijöitä ovat uudisrakennuksen koko, korkeus, muotokieli, asemointi suhteessa maaston muotoihin, materiaalivalinnat, väri ja valaistustapa. Uudisrakennus jatkaa suunnaltaan Huvilakaupungin ruutukaavaista rakennetta liittyen korttelirakenteellisesti Huvilaka-



**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

pungin rakennettuun ympäristöön. Kokonsa ja korkeutensa puolesta uudisrakennus poikkeaa lähiympäristön rakennuskannasta. Uudisrakennus muuttaa kirkon ja rakennetun ympäristön suhdetta ja korkealla sijaitseva rakennuspaikka nostaa rakennusta ympäröivää huvilakaupunkia korkeammalle. Rannan, huvilakaupungin ja Vanhakaupungin mittakaava asettaa reunaehdot uudisrakennuksen maisemaan sovittamiseen. Vaikutuksia on arvioitu liitteessä 11.

Uudisrakentamisen tieltä puretaan 1970-lukua edustavat rakennukset. Puistoalueella sijaitsevat entiset Mäkilän torpan asuinrakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Väinöläntie 1:n rakennuksia ei ole osoitettu suojeltaviksi.

**Ilmastovaikutukset**

Maaperän louhinta, rakennusten purkaminen ja rakentaminen ovat ilmastovaikutuksiltaan negatiivisia. Vaikutuksia voidaan lieventää mm. purettavien materiaalien kierrättämisellä ja rakentamisessa käytettävillä rakennusmateriaaleilla ja energiaratkaisuilla.

**Asemakaavan toteutus ja ajoitus**

Hankkeelle on asetettu tavoitteellinen aikataulu, jossa asemakaavanmuutosprosessi käynnistään vuoden 2023 aikana ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuonna 2025. Boutique spa -hotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026–2027.

**Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
Liite 3	Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
Liite 4	Ote ajantasa-asekaavasta
Liite 5	Kaupungin maanomistus
Liite 6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (10.12.2024)
Liite 7	Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus 1.11.2024)
Liite 8	Luontoselvitys (Ympäristökonsultti Jynx Oy 2023)
Liite 9	Naantalin keskustan kehitysvaiheita 071024 (Naantalin kaupunki/Kaavoitus 2024)
Liite 10	Maisemaselvitys 041024 (Naantalin kaupunki/ Kaavoitus 2024)
Liite 11	Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Saatsi Arkkitehdit 2024)
Liite 12	Rakennushistoriallinen inventointi (HMV-arkkitehdit 12/2023)
Liite 13	Liikenneselvitys (Sitowise 2024)
Liite 14	Puistopuutarkastelu (Naantalin kaupunki/ Kaupunginpuutarhuri 2024)
Liite 15	Hankesuunnitelma Boutique Spa-Hotel Kestimaaria (Sarc+Sigge Arkkitehdit 2024)
Liite 16	Havainnekuva ja teemakartta Liikenne, Luontoarvot ja viherympäristö, Kulttuuriympäristö RKY/VARK

**Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381)**

- 
- Liite 17 Havainnekuvat: Maarianrinteen maisema- ja kaupunkikuvatarkasteluja (Naantalin kaupunki / Kaavoitus 2024)
- Liite 18 Vuorovaikutusraportti
- Liite 19 Kaavan käsittely / pöytäkirjaote