

6.10.2026

Dnro 59/03.04.04.04.16/2026

113/03.04.04.04.16/2026

**Asia**

Asemakaava

Valittajat

Sunborn Saga Oy, Sunborn Finance Oy, Naantalin Perhehotelli Oy, Bravo Matkat Oy ja Asunto Oy Nunna-Maria

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös, josta valitetaan

Naantalin kaupunginvaltuusto, 8.12.2025 § 85

Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Maarianrinteen asemakaavan muutoksen (Ak-381).

Kaavamuutos mahdollistaa kylpylähotellin ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamisen Naantalin Vanhankaupungin tuntumaan.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Sunborn Saga Oy:n ja kanssavalittajien vaatimukset

Valtuuston päätös on kumottava. Kaava-alueella on toimitettava katselmus.

Kaavan laatijan pätevyys ei ole vastannut hankkeen vaativuutta. Kyseessä on ollut vaikutuksiltaan merkittävä kaavoitustehtävä, sillä asemakaavamuutoksella puututaan olennaisesti Naantalin kirkkopuiston muodostamaan kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen. Kaavan laatijalla ei ole ollut kaavan luonnosvaiheessa vaadittavaa pätevyyttä, vaan kaavan laatija on saanut pätevyyden vain hieman ennen kaavamuutoksen päiväystä.

Maisemallisessa selvityksessä ei ole riittävästi arvoitu asemakaavamuutoksen aiheuttamia maisemallisia vaikutuksia lähestyttäessä Naantalia mereltä päin. Asemakaava ei sovellu alueen maisemaan eikä täytä asemakaavan sisältövaatimusta kulttuuriympäristön vaalimisesta. Kaava on ristiriidassa yleiskaavan VP/s-merkinnän kanssa. RKY-alueen välittömässä läheisyydessä

sijaitsevan kaava-alueen historiallista arvoa ja erityisyyttä ei ole huomioitu riittävällä tavalla. Rakennusoikeuden kymmenkertaistaminen ja kerros määrän kasvattaminen väistämättä muuttaa alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä. Rakennuspaikka sijaitsee muuta aluetta korkeammalla, jolloin ison rakennusmassan korkeus korostuu entisestään. Suuret lasipinnat ja mahdollinen julkisivuvaistutus lisäävät rakennuksen maisemavaikutusta. Rakennus alaa reunustaa aiempaa pienempi puustoinen alue (/s-9), jota koskeva kaavamääräys on lisäksi epätarkka.

Asemakaava ei luo edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Hotellin rakennusmassa tekee Maariankadusta kuilun, joka oleellisesti estää kesäkauden auringonpaisteen ja lämmön Asunto Oy Nunna-Marian parvekkeille ja asuntoihin. Myös alueen käytön merkitys virkistysalueena vähenee.

Liikerakennusten korttelialueen aiheuttamaa liikennesäätettä on liikenneselvityksessä arvioitu virheellisesti. Laskelmat perustuvat virheellisiin arvioihin kävijämääristä sekä korttelialueen toimintojen jakelu- ja huoltoliikenteen määrästä. Liikenteen aiheuttamaa melua ei ole selvitetty. Kylpylähotellin toteutuminen nostaa liikennettä mittavissa määrin, mikä yhdessä hotellin toiminnan kanssa aiheuttaa asunto-osakeyhtiön asukkaille kohtuutonta haittaa.

Maanalaisen rakentamisen vaikutusarviointia ei ole tehty lainkaan, eikä maaperäselvitystä ole tehty. Jää epäselväksi, onko maanalainen rakentaminen ylipäättään mahdollista tai mitä se vaikuttaa asunto-osakeyhtiön maalämpökaivoihin. Louhintaj- ja räjäytystyöt tulisivat vahingoittamaan asunto-osakeyhtiön rakenteita. Kylpylähotellin toiminnasta aiheutuvia haittoja kirkon, hautausmaan ja puiston muodostamalle alueelle ei ole arvioitu, eikä kaavassa ole hotellitoimintaa koskevia määräyksiä.

Lupa- ja valvontaviraston vaatimukset

Valtuuston päätös on kumottava.

Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti korkealla paikalla ja sijoittuu kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävälle ja arvokkaalle alueelle keskiaikaisen Naantalinkirkon läheisyyteen, Naantalinkirkon aukon maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä kaava-alueen läntisimmiltä osiltaan myös Naantalinkirkon ja Ailostenniemen RKY-alueille.

Yleiskaava ei ole ollut 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.

Alueen ympäristön rakennuskanta on kohtalaisen matalaa ja luonteeltaan herkkää. Asemakaavamuutos mahdollistaa yli 4 600 k-m²:ä enemmän

rakentamista kaava-alueelle kuin voimassa oleva asemakaava. Kookas rakennus on herkässä ympäristössä liian massiivinen pohjan pinta-alansa vuoksi. Suunnittelualue sijaitsee ylhäällä rinteessä, joten topografian vuoksi rakennuksen korkeudella ja myös koolla on merkittävä vaikutus kaupunkikuvassa ja maisemassa.

Sallittu räystäskorkeus kohoaa kirkon räystäskorkeuden tason yli, vaikka uudisrakennuksen harja jäisikin kirkkoa matalammaksi. Suuret lasipinnat lisäävät rakennuksen maisemavaikutusta heijastuksina ja etenkin talviaikaan laajoina valopintoina.

Kaavan mahdollistama rakentaminen 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.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Naantalın kaupunginhallitus on antanut lausunnon ja liittänyt sen ohkeen muun ohella 16.2.2026 päivätyn täydennetyn liikenneselvityksen.

Sunborn Saga Oy kanssavalittajineen on antanut vastineen. Sen mukaan alun perin virheellisesti arvioitu liikenneselitys ei kaksinkertaistettunakaan anna todenmukaista kuvaa kaavamuutoksen aiheuttamasta liikenneselityksestä.

Lupa- ja valvontavirasto on antanut vastineen.

Hallinto-oikeus on välipäätöksellään 19.8.2026 numero 1587/2026 päättänyt järjestää kaavamuutosalueella katselmuksen, johon on asianosaisina kutsuttu muutoksenhakijat sekä Naantalın kaupungin edustaja.

Hallinto-oikeus on 1.9.2026 järjestänyt kaavamuutosalueella ja sen ympäristössä katselmuksen. Katselmuksesta on laadittu erillinen pöytäkirja, ja katselmuksella otetut valokuvat ja videoaineisto on liitetty asiakirja-aineistoon.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki yhtiöiden valitusta Sunborn Saga Oy:n tekemänä.

Hallinto-oikeus tutkii valitukset muutoin ja hylkää ne.

Ratkaisun perustelut

Tutkimatta jättäminen

Alueidenkäyttölain 188 §:n 1 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään. Lain 191 §:n 2 momentin mukaan, sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*) sekä kunnan jäsen.

Sunborn Saga Oy on perustellut valitusoikeuttaan sillä, että se on alueidenkäyttölain 191 §:n 2 momentin tarkoittama alueellinen yhteisö, jonka toimialaan kaavamutoksella toteutettava hanke lukeutuu, ja siten asianosainen asiassa. Yhtiö ei ole kunnan jäsen.

Hallinto-oikeus toteaa, että mainitussa säännöksessä alueellisella yhteisöllä tarkoitetaan yhdistystä, jonka toimialaan kuuluu yhteiskunnallinen vaikuttamistoiminta muun ohella luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön liittyvissä asioissa. Hotelli- ja kylpyläliiketoimintaa harjoittava osakeyhtiö ei ole säännöksessä tarkoitettu alueellinen yhteisö. Vaikka kaavan toteuttaminen voi sinänsä vaikuttaa yhtiön Naantalissa harjoittamaan liiketoimintaan, ei kaavan hyväksymispäätös vaikuta kuntalaissa tarkoitetulla tavalla välittömästi yhtiön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Yhtiöllä ei siten ole myöskään asianosaisasemaan perustuvaa valitusoikeutta asiassa.

Valitus on edellä todetun perusteella jätettävä Sunborn Saga Oy:n tekemänä tutkimatta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 2 momentin 4 kohdan nojalla.

Kaavan laatijan pätevyys

Alueidenkäyttölain 10 §:n mukaan kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus.

Yhtiöiden valituksen mukaan kaavan laatijan pätevyys ei ole vastannut hankkeen vaativuutta. Kaupunginhallituksen lausunnosta käy ilmi, että kaavan laatijana toiminut kaupunginarkkitehti on siirtynyt toisen työnantajan palvelukseen kesällä 2025. Maankäyttöpäällikön aloittaessa kaavan laatijana kaavaehdotus oli asetettu nähtäville. Maankäyttöpäällikkö on koulutukseltaan kiinteistötalouden diplomi-insinööri ja hänellä on monipuolista työkokemusta vaativista maankäytön asiantuntijatehtävistä. Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalalla toimiva henkilöpätevyyskriteeri toteava ja niiden kehittämiseen

keskittynyt yritys Fise Oy on myöntänyt maankäyttöpäällikölle kaavan laatijan pätevyyden kaavan nähtävillä olon jälkeen.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainituissa säännöksissä ei nimetä yksittäisiä tutkintoja tai tutkintoon sisältyviä aineyhdistelmiä eikä niihin myöskään sisälly erityistä menettelyä, jossa kaavan laatijan pätevyys tulisi ennalta jonkin viranomaisen hyväksyttäväksi. Varsinkin laaja-alaisessa tai muutoin merkittävässä kaavoitustehtävässä, jollaisesta nyt on kysymys, tarvitaan useiden eri henkilöiden asiantuntemusta. Kaavan laatijalta edellytetäänkin ensisijaisesti kykyä johtaa ja hallita kaavoitustyön kokonaisuutta. Viime kädessä kaavaa laativan kunnan asiana on huolehtia siitä, että kaavan laatija on pätevä tehtävänsä. Valtuuston kaavapäätös ei siten ole lainvastainen kaavan laatijan pätevyyttä koskevan valitusperusteen vuoksi.

Kaavoituksen lähtökohtia

Kaavamuutosalue ja kaavamuutoksen tavoite

Kaavamuutosalue sijaitsee Naantalin Vanhankaupungin ja keskiaikaisen harmaakivikirkon tuntumassa maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella, joka sisältää muun muassa Kultarannan puistoalueineen sekä Naantalin Vanhankaupungin ja kirkon. Vanhankaupungin rannan vanhat rakennukset ovat pääosin kahvila- ja ravintolakäytössä. Kaavamuutosalue sijaitsee näiden takana noin 170 metrin etäisyydellä rannasta.

Kaavamuutosalueen tuntumassa on kolme valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Näitä ovat Naantalin kirkko ja Ailostenniemi, Naantalin Vanhakaupunki sekä Villa Haartman.

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan 3,25 hehtaaria. Korttelissa 12, jota asemakaavamuutos ensisijaisesti koskee, sijaitsevat Kesti-Maarian palvelutalo sekä vanhusten asuintalot 1970-luvulta. Kaavamuutosalueen lounaisosassa kulkevat muun ohella Nunnalahden uimarannalle johtava Noviiisinpolku, hautausmaalta Maariankadulle johtava Abbedissankatu sekä niiden väliin jäävä osa Kirkkopuistoa. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä hautausmaahan, pohjoisessa ja koillisessa kallioiseen Kirkkopuistoon ja etelässä Kirkkopuiston tenniskenttiin. Kirkko on lähimmillään noin 150 metrin ja hautausmaa vajaan 60 metrin etäisyydellä korttelin 12 itäkulmasta. Vanhankaupungin RKY-alue on lähimmillään reilun 100 metrin ja Vanhankaupungin rannan kahvila- ja ravintola-alue noin 190 metrin etäisyydellä korttelista 12 siten, että väliin jää puistoa ja tenniskentät. Korttelin reunassa kulkee Maariankatu, jonka toisella puolella sijaitsevat 1960–1970-lukujen kerrostalot, mukaan lukien Asunto Oy Nunna-Maria. Ne kuuluvat 1800–1900-lukujen vaihteessa rakennettuun ja 1960–1970-luvuilla osittain saneerattuun Huvilakaupunginosaan.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1970–1990-luvuilta. Korttelissa 12 on voimassa Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutos vuodelta 1994, jossa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2 900 k-m² ja sallittu kerrosluku II.

Tonttien rakennusaloja reunustavat koillis- ja lounaisosilla luonnonmukaisena säilytettävät tontin osat (s-1), joita on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu Kirkkopuistoon (P) sekä Maariankadun ja Noviisinkadun katualueisiin. Noviisinkadun, Abbedissankadun ja niitä yhdistävän LP-alueen käsittävä asemakaavan muutos on vuodelta 1986.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Kaavamuutos mahdollistaa kylpylähotellin ja maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisen.

Manner-Naantalın osayleiskaava

Asemakaavan muutosalue on Manner-Naantalın osayleiskaavassa vuodelta 2018 keskustatoimintojen aluetta (C) ja puistoaluetta (VP/s).

Osayleiskaavan C-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Lisäksi C-aluetta koskee yleismääräys, jonka mukaan 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.

Kaavamuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jota koskevan osayleiskaavamääräyksen 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.

Vähäiseltä osaltaan kaavamuutosalueen länsiosa sijoittuu Naantalın kirkon ja Ailostenniemen RKY-alueelle (2009), jota koskevan 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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavan puistoaluetta (VP/s) 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.

Tuulensuunkatu, Maariankatu ja Kaivokatu on osayleiskaavassa merkitty yhdystieksi / kokoojakaduksi (yt/kk), joiden yhteydessä on kevyen liikenteen väylä. Tuulensuunkadun vartella on pysäköintialue / pysäköintilaitos / liityntäpysäköinti (P).

Kaavamuutoksen sisällön lainmukaisuus

Säännökset

Alueidenkäyttölain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaa asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole

perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Lain 57 §:n 1 momentin mukaa asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Hyväksytty asemakaava keskeisin osin

Maariankadun varrelle sijoittuva kortteli 12 on liikerakennusten korttelialue (KL-11), jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja. Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja. Kylpylähotellin rakennusoikeudellisesta kerrosalasta vähintään 12 % tulee olla kylpylätoiminnoille osoitettua tilaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista eikä pitkäaikaiseen käyttöön osoitettua loma-asumista. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä ja siihen liittyviä aputiloja (ma/p). Rakennusoikeus on 7 500 k-m² ja kerrosluku III. Kortteli rajautuu kolmelta suunnalta kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaseen puistoalueeseen (VP-2).

Korttelialueen lounaispuolelle sijoittuvat Noviisinpölyn jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), Abbedissankadun katualue ja tämän jatkeena yleinen pysäköintialue (LP). Näiden väliin jäävälle VP-2-alueelle sekä Noviisinpölyn ja KL-korttelialueen väliin on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, kallioketo/karu pienruohoketo, jotka tulee säilyttää luonnontilaisena (luo-7).

Yleiskaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät valitusperusteet

Kaavaratkaisu maiseman ja kulttuuriympäristön osalta

KL-korttelialueen (kortteli 12) kaavamääräyksen mukaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +28.7 metriä ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +22.1 metriä. Maariankadun varrella rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen seinälinjaa. Tontin reunan istutettavan alueen leveys on noin kaksi metriä. VP-2-alueella korttelialueen koilliskulmassa on reilun 150 m²:n kokoinen alueen osa, jolla puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa (/s-9).

KL-korttelialueen seuraavat kaavamääräykset koskevat rakentamisen suhdetta ympäristöön, julkisivuja ja massoitteita, kattoa sekä valaistusta ja mainoksia:

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 pitää tukea alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja.

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.

Mahdolliset ulkoaltaat ja terassit eivät saa korostua maisemassa. Allasalue on sijoitettava ja maisemoitava rakennusalueelle siten, ettei alueelle ole suoraa näköyhteyttä kirkon tai hautausmaan suunnasta katsottuna. Noviiispolulta tulee järjestää kävely-yhteys tontille.

Rakennus tai rakennukset tulee jaotella ja rytmittää ympäristön pienipiirteiseen mittakaavaan sopivaksi. Yli 30 metriä pitkiä yhtenäisiä suoria julkisivun osia ei sallita. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsenellä sisäänvedoin tai ulostyöntövin osin sekä julkisivumateriaalin 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 metriä korkeat sokkelit ja muurit tulee maisemoida istutuksin ja porrastavavilla istutusaltailla.

II-III kerroksen julkisivuissa ei sallita suuria yli viiden neliömetrin yhtenäisiä ikkuna- ja lasiovikenttiä. Kahden vierekkäisen ikkunakentän välissä tulee olla umpiseinää. Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Parvekkeet tulee toteuttaa keveinä ja avonaisina. Lasitettuja parvekkeita tai lasikaiteita ei sallita. Umpikaiteita tulee välttää. Maan tasolta kannatetut parvekkeet, katokset ja muut vastaavat rakenteet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle. Ulokeparvekkeet voivat ulottua julkisivupinnan ja rakennusalan ulkopuolelle enintään yhden metrin.

Kattomuotoja voi olla satula-, mansardi- tai aumakatto. Kattomuodon tulee poiketa selkeästi kirkon kattomuodosta. Kattokulma saa olla enintään

45 astetta. Enintään yksikerroksisissa rakennuksen osissa tai jotka ovat vähäisiä, sallitaan myös tasakatto.

Kaltevien kattojen katemateriaalin tulee olla sileä mustaksi tai mustanharmaaksi maalattu konesaumattu teräspelti, tumma konesaumattu sinkkipelti, tummaksi patinoitu konesaumattu kuparipelti tai musta kolmiorimahuopakate. Viherkatot ovat sallittuja.

Räystäslinjan tulee olla yhtenäinen. Lounaan ja koillisen puoleisilla julkisivuilla rakennuksen pääty saa nousta harjan korkeuteen.

Kattolyhtyjen muiden kuin ikkunoiden ja ovien pystypintojen tulee olla katon värisiä. Ilmastointikonehuonetilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen vesikaton ja vaipan sisäpuolelle. Mahdolliset savupiiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit voivat nousta sallitun ylimmän vesikattokorkeuden yli ja ne tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Aurinkokeräimiä ei saa sijoittaa Noviisinpölle tai Maariankadulle näkyville kattopinnoille tai rakennusosille.

Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Noviisinpölun ja Maariankadun suuntaan näkyville julkisivuille eikä katoille saa kiinnittää valo- eikä mainoskylttejä. Alueelle ei saa sijoittaa mainostornia.

KL-korttelia koskevat muun ohella seuraavat yleismääräykset:

Rakentamislupan hakemisen yhteydessä on museoviranomaiselle ja kaupunginarkkitehdille varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma, valaistuksen yleissuunnitelma ja aluejulkisivupiirustuksin laajempi tarkastelu suhteesta kirkkoon, läheisiin rakennuksiin, puisto ympäristöön, puustoon ja maaston muotoihin.

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 paikallarakennettuja.

VP-2-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alue säilytetään luonnonmukaisena. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Louhintoja ei saa tehdä. Puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskeva selvitys

Naantalin kirkon ja Ailostenniemen RKY-alueen kohdekuvauksen mukaan Naantalin kirkko Ailostenniemessä on keskiajan hengellisessä elämässä tärkeää osaa näytelleen birgittalaisjärjestön luostarikonaisuudesta säilynyt osa ja Turun tuomiokirkon jälkeen suurin keskiaikainen kirkko maassamme. Naantalin kaupunki on perustettu birgittalaisluostarin viereen.

Naantalin Vanhankaupungin RKY-aluetta koskevan kohdekuvauksen mukaan Birgittalaisluostarin kupeeseen syntynyt keskiaikainen Naantalin kaupunki kuvastaa suomalaisen puukaupunkirakentamisen monisatavuotista historiaa. Topografiset lähtökohdat, merellinen sijainti, vapaamuotoinen, osin keskiaikaisperäinen asemakaava katuineen, kujineen ja tonttijakoineen sekä 1700- ja 1800-luvuilta peräisin oleva rakennuskanta ovat Naantalin vanhan kaupungin omaleimaisia piirteitä. Naantalin vanhaan kaupunkiin kuuluvat keskiaikaisperäisen kaupungin lisäksi myös vanha satama näkötorneineen sekä kirkon eteläpuolelle muodostunut 1800-luvun kylpyläkauteen liittyvä rakennusten rivistö.

Maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen selvittämiseksi kaavamuutoksen valmistelun aikana on laadittu useita selvityksiä, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Maisemallisen selvityksen (Naantalin kaupunki, Tekniset palvelut, Kaavoitus 2024) mukaan maakunnallisesti arvokkaan Naantalin aukon maisema-alueen maisemassa merkittäviä kokonaisuuksia ovat Kultaranta puistoineen ja Naantalin kirkko tiiviisti rakennettuine kylämäkiineen. Naantalin kirkkontorni ja Kultarannan torni näkyvät kauas maisema-alueella. Maisema-arvot perustuvat alueen poikkeukselliseen ja monipuoliseen kulttuurihistoriaan.

Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi, Naantalin Maarianrinne -selvityksen (Saatsi Arkkitehdit 2024) mukaan Naantalin vanhan kaupungin ympäristö on kehittynyt keskiaikaisesta avoimesta maisematilasta sulkeutuneempaan. Karuille kalliomäille on kasvanut puustoa ja viljely- ja laidunmaat ovat kadonneet keskustasta rakentamisen tieltä. Vanhan kaupungin ja Kirkkopuiston alueelle ja katujen varsille on myös istutettu puustoa ja kaupunkikuva on vehreytynyt. Huviloita on säilynyt Tuulensuunkadulla ja Luostarinkadulla, mutta jokaisessa korttelissa on nykyisin myös uudempaa rakentamista. Monissa kortteleissa kerrostalot olivat korvanneet 1900-luvun alun huvilarakentamisen 1980-luvulle tultaessa. Maariankadun laidalla sijaitsevilla kortteleilla asuinkerrostalot ovat 1960- ja 1970-luvulta, ja ne luovat selkeän reunan rakennetulle kaupunkiympäristölle ja puistomaiselle ympäristölle.

Selvityksen johtopäätösten mukaan Naantalin maisemarakenteen piirteet ovat säilyneet kaupungin laajentumisesta huolimatta ja edelleen selänteet ja niiden välinen laakso ovat selkeästi havaittavissa. Nykyinen rakennuskanta on vaihtelevaa niin korkeuden kuin mittakaavan tunnun osalta. Yhtenäinen räystäslinja tai korkeus ei ole kaupunkikuvalla tyypillistä. Rakennusten korkeudet kuitenkin asettuvat niin matalalle, että puiden latvustot muodostavat

kaupungin siluetin kaukomaisemassa ja eri suunnilta keskustan rannoilta tarkasteltuna. Näin on myös suunnitellun kylpylähotellin paikalla olevan asuinkerrostalon osalta. Vain keskiaikainen kirkko nousee selvästi latvusten yläpuolelle ja on myös kokonsa ja arkkitehtuurinsa ansiosta itsestään selvä kaupunkikuvallinen ja maisemallinen dominantti. Kirkon ympäristön jäsentyminen omana kokonaisuutenaan vaatii riittävästi väljyyttä sen ympärillä ja muun rakentamisen selkeää alistamista kirkolle. Alueen ja kirkon ympäristön puuston maisema- ja kaupunkikuvallinen rooli on erittäin merkittävä. Varttunut puusto erottaa kirkon ympäristön tilallisesti omaksi kokonaisuudekseen. Iäkkäät puut ovat osa rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat menneisyydestä siinä missä kirkkorakennuskin. Puut häivyttävät modernin rakentamisen roolia maisemakuvassa, mikä voidaan nähdä eduksi historiallisessa ympäristössä. Tällä hetkellä Maariankatu 2–4 rakennukset rajautuvat puustoisien vyöhykkeen taakse eivätkä siksi muodosta häiritsevää elementtiä historiallisessa ympäristössä. Uudisrakentamisen osalta puuston säilymiseen tulisi kiinnittää erityisesti huomiota ja näin mahdollistaa arvokkaan, vanhan puuston säilyminen ja kaupunkikuvallinen merkitys.

Näkymät Kuparivuorelta ja vanhan kaupungin kujilta kohti kirkkoa ovat Naantalin identiteetille keskeisiä. Selvitykseen sisältyvästä Kuparivuorelta koilliseen otetusta valokuvasta käy ilmi, että kirkon harja kohoo jonkin verran kaukomaisemassa näkyvän kaupungin siluetin yläpuolelle ja kirkon räystäslinja jää selvästi siluetin alapuolelle. Muut rakennukset eivät nouse kaupungin siluetin yläpuolelle.

Alueen puuston merkitystä on arvioitu Naantalin Maarianrinteen kylpylähankkeen luontoselvityksessä (Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2023), jonka mukaan alueen arvoa lisäävät myös vanhat ja suuret puut: männyt ja suuret lehtipuut, joiden säilyttäminen on maisemallisesti suositeltavaa. Puistopuuselvityksen (Kaupunginpuutarhuri 2024) mukaan kiinteistöalueen Maariankadun puoleisessa kaakkoiskulmassa on viisi mäntyä, jotka ovat muodostumassa tai jo muodostuneet niin sanotuiksi kilpikaarnamännyiksi ja jotka ovat rungoltaan yksijohteisia. Nämä männyt tulisi säästää maisemallisesti arvokkaina.

Asiakirjoihin sisältyy kaavavalmistelun eri vaiheissa ja eri suunnilta laadittuja havainnekuvia. Kaavanmukaisesta rakentamisesta on laadittu muun ohella pistepilviaineistoon perustuvia alueleikkauskuvia eri suunnista (Sarc + Sigge 19.11.2025). Niistä käy ilmi kirkon räystäskorkeus (+20.06), harjakorkeus (+39.01) ja kellotapulien korkein kohta (+65.48) sekä kaavamuutoksen mahdollistaman hotellirakennuksen I kerroksen korkeus (+14.20), räystäskorkeus (+22.10) ja harjakorkeus (+28.70), joka ulottuu lähes puuston latvojen korkeudelle. Nunnalahden suunnalta laaditun alueleikkauskuvan mukaan hotellirakennuksen harja nousee jonkin verran puiden latvojen yläpuolelle. Kaavaselostuksen mukaan Maariankadulla korttelia 12 vastapäätä olevan kerrostalon kattokorkeus on +22,5 metriä ja kirkon kattokulma 52 astetta.

Oikeudellinen arviointi

Kaavamuutosalueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvot liittyvät maakunnallisesti arvokkaan Naantalín aukon maisema-alueeseen sekä etenkin Naantalín kirkkoon ja sen ympäristöön. Edellä kuvatulla tavalla kaavamuutosta valmisteltaessa on laadittu useita selvityksiä muun ohella kaupunkirakenteen ja maiseman kerroksellisuudesta, puustosta, maisemarakenteesta sekä rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-alueen arvoista. Tämän lisäksi kaava-aineistoon sisältyy havainnekuvia ja valokuva, joilla on pyritty arvioimaan kaavan mahdollistaman hotellirakentamisen vaikutuksia Vanhankaupungin ja kirkon muodostamaan maisemakokonaisuuteen myös meren suunnalta. Kaava-alueen kortteli 12 sijaitsee meren suunnasta katsottuna kirkon, kirkkopuiston ja rantaan rakennettujen rakennusten takana, yli 200 metrin etäisyydellä meren rannasta. Tähän nähden kaavan toteuttamisen maisemallisia vaikutuksia mereltä näkyvässä kaukomaisemassa ei ole ollut tarpeen valituksessa vaaditulla tavalla enemmän selvittää. Tehdyt selvitykset antavat riittävät tiedot arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

Asemakaavan sisältövaatimuksen mukaan osayleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Käyttötarkoituksen osalta kaavamuutos on osayleiskaavan mukainen, sillä rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Kun lisäksi otetaan huomioon, mitä jäljempänä on todettu kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksista Naantalín maisemakuvaan, yleiskaava on lain edellyttämällä tavalla ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Kaavamuutosalue sijaitsee maakunnallisella maisema-alueella ja kahden RKY-alueen välittömässä läheisyydessä. Keskeiseksi oikeuskysymykseksi nousee siten sen arvioiminen, täyttääkö kaavamuutos rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen.

Edellä kuvattujen selvitysten perusteella Vanhankaupungin kaukomaisemaa hallitsee Naantalín kirkko kellotapuleineen. Se nousee kaupungin siluetin yläpuolelle muiden rakennusten jäädessä puiden latvustojen alapuolelle. Kaavaratkaisun mukaisen rakennuksen vinot kattopinnat nousevat mahdollisesti jonkin verran Vanhankaupungin siluetin yläpuolelle rikkoen puiden latvustojen muodostaman siluetin. Kaavamääräykset kuitenkin edellyttävät, että rakentaminen on jaoteltava tai rytmittettävä pienempiin kokonaisuuksiin, jotka jäävät huomattavasti kirkon harjaa ja kallotapulia alemmas. Kun lisäksi otetaan huomioon kaavamääräykset kattomuodosta, kirkon harjaa loivemmasta kattokulmasta sekä katteen ja kattolyhtyjen tummasta värityksestä, ei kirkon valta-asema Naantalín maisemakuvassa muutu merkittävällä tavalla.

Katselmushavaintojen perusteella Kirkkopuiston isot vanhat puut ja nykyinen Abbedissankatu kirkon RKY-alueeseen kuuluvine LP-alueineen jättävät väljyyttä uudisrakentamisen sekä kirkon ja hautausmaan väliin ja rajaavat kirkon RKY-alueen omaksi kokonaisuudeksi. Vaikka korttelin 12 rakennusala siirtyy läntisimmästä kärjestään muutaman metrin lähemmäs hautausmaata ja

kirkkoa, ei kaavaratkaisun voida katsoa vaikuttavan kirkon RKY-kohteiden arvioihin. Katselmushavaintojen perusteella Kirkkopuisto tenniskenttineen katkaisee maisemallisen yhteyden Vanhankaupungin RKY-alueeseen, jonka arvioihin kaavaratkaisulla ei myöskään ole vaikutusta.

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentamisen määrä korttelissa 12 on huomattavasti nykyistä suurempi, ja se sijoittuu Vanhaakaupunkia korkeampaan rinteeseen. Näin ollen se väistämättä muuttaa kaupunkikuvaa kirkon lähiympäristössä. Rakennetulle kulttuuriympäristölle on kuitenkin lähtökohtaisesti ominaista kerroksellisuus, sillä se rakentuu eri aikakausien mukanaan tuomien muutosten kokonaisuutena. Katselmushavaintojen perusteella Kirkkopuistosta ja hautausmaan reunalta katsottaessa kaavaratkaisun mukainen rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa erityisesti talviaikaan, kun puusto on lehdetön. Kaavaratkaisussa tämä on otettu huomioon erilaisin kaavamääräyksin, joista edellä todetut koskevat rakentamisen korkeutta ja rytmitystä sekä kattoa. Tämän lisäksi kaavamääräyksillä määrätään muun ohella rakentamisen laatutasoa, julkisivua, ulkoaltaita ja terasseja, valaistusta ja mainoksia sekä II-III kerroksen lasipintoja. Kaavaratkaisu ei siten ole vastoin rakennetun ympäristön vaalimista koskevaa asemakaavan sisältövaatimusta.

Uudisrakentaminen sijoittuu Maariankadun varrella samaan linjaan olemassa olevan rakentamisen kanssa, joten katutila ei kapene nykyiseen verrattuna. Rakennusalan ja katualueen väliin jää noin kaksi metriä leveä istutusalue. Uudisrakentamisen räystäiden enimmäiskorkeus noudattelee suurin piirtein Maariankadulla vastakkaisella puolella olevan Asunto Oy Nunna-Marian kerrostalon kattokorkeutta. Rakentamisella on väistämättä vaikutuksia sen asunnoista luoteeseen näkyvään maisemaan. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaupunkikuvassa tapahtuvien muutosten mahdollinen heikennys naapuruston asumisviihtyisyyteen, ikkunanäkymiin taikka asuntojen arvoon ei kuitenkaan ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettu kohtuuton haitta.

Yhtiöiden valituksessa mainittu kaavamääräys /s-9 kohdistuu korttelin 12 koillispuolelle, jolle katselmushavaintojen mukaan sijoittuu puistopuuselvityksessäkin todettuja kilpikaarnamäntyjä. Alueelle ei kohdistu rakentamista, ja kaavamääräys edellyttää muun ohella näiden puiden huomioon ottamista. Kaavamääräystä ei ole pidettävä epätarkkana.

Liikenteeseen liittyvät valitusperusteet

Kaavan liikenteelliset ratkaisut

Kaavaselostuksesta ja kaavakartasta käy ilmi, että kaavamuutosalue tukeutuu keskustan kokoojakatuverkostoon. Kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyitä siten, että Noviiisinkatu muuttuu Noviiisinpölyn jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Noviiisinpölyltä ei sallita ajoneuvoliittymää kortteliin 12. Abbedissankatu

muuttuu kaksisuuntaiseksi, yleiselle pysäköintialueelle johtavaksi päättyväksi kaduksi.

Kaavakartan mukaan ajoyhteys kortteliin 12 säilyy Maariankadulta, jonka varteen on kahteen kohtaan osoitettu liittymäkielto. Korttelia koskevan yleismääräyksen mukaan kiinteistöhuollosta ja lastaamisesta ei saa aiheutua häiriötä Maariankadun asumiselle. Kortteliin 12 osoitettu maanalainen pysäköintilaitos mahdollistaa kahden maanalaisen kerroksen rakentamisen pysäköintiä ja huoltoa varten. Sitä koskevan kaavamääräyksen mukaan vähintään 20 autopaikkaa on varattava yleiseen pysäköintiin ja pysäköintilaitoksesta tulee olla sujuva kävely-yhteys Noviisipolulle. Muiden yleismääräysten mukaan kahta hotellihuonetta kohti on varattava yksi autopaikka, hotellin julkisia palveluja varten on varattava 20 autopaikkaa ja henkilökunnalle on varattava 25 autopaikkaa.

Liikenneselvitykset

Naantalin Maariankadun yleissuunnittelu – Liikenteelliset tarkastelut -selvitys (Sitowise 2024) käsittää liikennelaskennan ja pysäköinnin käyttöastelaskennan, liikennemääräennusteen sekä toimivuustarkastelut.

Selvityksen mukaan vuorokauden kestäneen liikennelaskennan mukaan arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikenne Tuulensuunkadulla ja Kaivokadulla on noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laskennat tehtiin heinäkuun tiistaina, jolloin sää oli aurinkoinen ja lämpötila noin +18 astetta. Liikennemääräennusteessa kylpylähotellin liikennetuotoksen mitoitustukuna on käytetty seitsemän kävijää vuorokaudessa per 100 k-m². Keskimääräisen liikennetuotoksen on arvioitu olevan noin 200 saapuvaa tai poistuvaa henkilöautokäyntiä vuorokaudessa, mikä molemmat suunnat huomioon ottaen tarkoittaa yhteensä noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lomakaudet ja sesongit saattavat hetkellisesti nostaa liikennetuotosta selvästikin keskimääräistä suuremmaksi. Laskennallisesti vapaa-ajan kohteiden, kuten kylpylähotellin, liikennetuotos on suurimmillaan viikonloppuisin ja kesäaikaan (+20–25 % koko vuoden keskiarvoon nähden). Lisäksi muut sesongit ja loma-ajat vaikuttavat olennaisesti kävijämäärään.

Edelleen liikenneselvityksen mukaan simuloimalla tarkasteltiin nykytilan mukaisia liikennejärjestelyjä, jossa Tuulensuunkatu on yksisuuntainen, sekä vaihtoehtoisia järjestelyjä, joissa Tuulensuunkatu on muutettu kaksisuuntaiseksi. Mitoittavimman liikennetilanteen simuloimiseksi kylpylähotellin laskennallista vuorokautista kävijämäärää (koko vuoden keskiarvo) korotettiin 25 %:lla vastaamaan huippusesongin kävijämäärää. Liikennelaskennan tulokset skaalattiin vastaamaan viikon vilkkainta liikennetilannetta, sillä alueen liikenne koostuu kesäisin suurelta osin vapaa-ajankohteiden tuottamasta liikenteestä. Koska tarkastelualue on kesäaikaan erittäin vilkasta jalankulkualuetta, kaikille suojateille mallinnettiin keskimäärin 200 jalankulkijaa tunnissa, mikä on huomattavan suuri määrä jalankulkijoita.

Toimivuustarkastelun yksisuuntaisessa vaihtoehdossa Tuulensuunkadulla, Maariankadulla sekä Kaivokadulla liittymien palvelutaso on erittäin hyvä (taso A), sillä keskimääräinen odotusaika on enintään viisi sekuntia. Jonoutuminen on koko verkolla erittäin vähäistä. Keskimääräistä jonoutumista ei esiinny käytännössä lainkaan ja maksimijonotkin ovat maltillisen pituisia. Kaksisuuntaisen vaihtoehdon jonoutuminen ja viiveet ovat lähes identtiset yksisuuntaisen vaihtoehdon kanssa. Verkon välityskyky riittää ongelmitta huippusesongin liikenteelle molemmissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa. Liittymien viiveet johtuvat pääasiassa suojateiden suurista jalankulkijamääristä.

Kaupunki on yhtiöiden valituksen johdosta teettänyt liikennetarkastelun täydennyksenä herkkyystarkastelun ja tarkennukset laskelmiin (Sitowise 2026). Täydennyksen mukaan vuoden 2024 selvityksessä käytetty mitoitusluku (7 käyntiä/100 k-m²) tarkoittaa 7 500 m²:n kerrosalalle laskettuna 525 kävijää vuorokaudessa. Tätä voidaan pitää realistisena tai ylärajalle laskettuna arviona muun muassa hotellin kokoon, sijaintiin, huoneluukuun ja Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisuun (Suomen ympäristö 27/2008, ympäristöministeriö) pohjautuen. Toimivuustarkastelujen perusteella liikenne toimii iltapäivän huipputunnin aikana edelleen sujuvasti, vaikka kylpylähotellin liikennetuotos kaksinkertaistettaisiin alkuperäisistä vuoden 2024 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. Edelleen täydennyksen mukaan kylpylähotellin raskaan liikenteen tuotoksista ei ole käytettävissä suoraa referenssitietoa, mutta edellä mainitun ympäristöministeriön julkaisun perusteella esimerkiksi työpaikkarakennusten, kaupan toimipisteiden ja vapaa-ajankohteiden raskaan liikenteen osuus jää poikkeuksetta alle viiteen prosenttiin kokonaisliikenteestä.

Kaavaselostuksen mukaan ajoneuvoliikenteen lisääntyminen Tuulensuunkadulla ja Maariankadulla lisää liikenteen aiheuttamaa melua edellä mainittujen katujen lähiympäristössä. Matalat ajonopeudet hillitsevät melutason nousua.

Oikeudellinen arviointi

Edellä kuvatusti kaavan salliman kylpylähotellin toteuttamisen aiheuttamia liikennevaikutuksia on selvitetty vuonna 2024 laaditussa Maariankadun liikennetarkastelussa. Liikenteen toimivuustarkastelut perustuvat muun ohella kaavamuuotosalueen lähikaduilla toteutettuihin liikennelaskelmiin, joiden tulokset skaalattiin vastaamaan viikon vilkkainta liikennetilannetta, ja kylpylähotellin liikennemääräennusteeseen, joka pohjautuu hotellin kokoon, sijaintiin, huoneluukuun ja ympäristöministeriön liikennetarpeen arviointia käsittelevän oppaan tietoihin erilaisten toimintojen liikennetarpeista. Liikennemääräennustetta korotettiin simuloinnissa 25 %, jotta se vastaisi

paremmin huippusesongin kävijämääriä, ja suojateille mallinnettiin huomattava määrä jalankulkijoita. Raskaan liikenteen, kuten jakelu-, jäte- ja huolto liikenteen osuutta vuoden 2024 selvityksessä ei ole arvioitu. Lausunnon mukaan viitetietoja raskaalle liikenteelle ei ole käytettävissä, mutta raskaan liikenteen osuuden arvioidaan olevan alle 5 % kokonaisliikennemäärästä. Raskaalla liikenteellä ei lausunnossa arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan lainmukaisuutta ja selvitysaineiston riittävyyttä arvioidaan lähtökohtaisesti sen aineiston nojalla, joka on ollut kaupunginvaltuuston käytettävissä kaavaa hyväksyttäessä. Kaavan hyväksymisen jälkeen laaditulla liikenneselvityksen täydennyksellä ei siten ole oikeudellista merkitystä tässä arvioinnissa. Liikenneselvityksen täydennys kuitenkin tukee johtopäätöstä, joka oli tehtävissä jo alkuperäisen liikenneselvityksen perusteella. Asiassa ei ole tullut esiin seikkoja, joiden vuoksi kaavan liikenneselvityksen lähtötietoja kylpylähotellin kävijämääristä tulisi pitää yhtiöiden valituksessa väitetysti virheellisinä. Kun lisäksi otetaan huomioon, mitä lausunnossa on todettu raskaasta liikenteestä, sekä kaavamuuotosalueen laajuus ja sijoittuminen kaupungin keskustaan, ei kaavan totuttamisen aiheuttamia vaikutuksia liikenteen toimivuuteen tai liikennemelun määrään ole tarpeen enemmälti selvittää. Kaavamuuoksen yhteydessä on tarpeellisessa määrin selvitetty kaavan toteuttamisen aiheuttamat merkittävät liikenteelliset vaikutukset. Liikenneselvitys antaa näiltä osin riittävät tiedot arvioida kaavamuuoksen merkittävät vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä liikenteeseen samoin kuin asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

Saadun selvityksen perusteella alueen kokonaisliikennemäärät lisääntyvät kaavamuuoksen toteuttamisen seurauksena. Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan keskeisten liittymien palvelutaso on kaavan toteuttamisen jälkeen edelleen erittäin hyvä, sillä jonoutuminen liikenneverkolla on erittäin vähäistä ja maksimijonotkin ovat maltillisia. Liittymien viiveet johtuvat selvityksen mukaan pääasiassa suojateiden jalankulkijamääristä. Verkon välityskyvyn on katsottu riittävän huippusesongin liikenteelle. Kun edellä todetun lisäksi otetaan huomioon kaavamuuotosalueen sijainti kaupungin keskusta-alueella Vanhankaupungin tuntumassa, luo kaavaratkaisu edellytykset liikenteen järjestämiselle asemakaavan sisältövaatimuksissa säädetyllä tavalla. Kun tämän lisäksi otetaan huomioon korttelia 12 koskeva yleismääräys kiinteistöhuollosta ja lastaamisesta, ei kaavaratkaisu liikennevaikutustensa osalta aiheuta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa, joita kaavan sisältövaatimuksissa tarkoitetaan.

Muut valitusperusteet ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Maisemaselvitykseen sisältyvän maaperäkartan mukaan korttelin 12 alue on kalliota. Korttelia koskevien yleismääräysten mukaan muun ohella 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. Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutosta valmisteltaessa ei ole ollut tarpeen enemmälti selvittää maaperän laatua maaperäselvityksin.

Kaavamuutokseen sisältyy edellä mainittuja ulkoaltaita ja terasseja koskevia kaavamääräyksiä. Kaava on alueen maankäytön suunnitelma ja sen sisältövaatimuksista säädetään edellä mainituissa alueidenkäyttölain säännöksissä. Kaavan toteuttamisen jälkeen alueella harjoitettavaa toimintaa ja mahdollisia häiriöitä rajoitetaan erillislaeilla. Kaavapäätös ei siten ole lainvastainen sillä perusteella, että siinä ei ole hotellitoimintaa koskevia määräyksiä. Alue on jo nyt rakennettua, joten rakentamisella ei ole merkitystä virkistysalueiden riittävyyteen.

Johtopäätöksensä hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutoksen merkittävien vaikutusten perusteella on voitu arvioida kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Osayleiskaava on ollut ohjeena kaavamuutosta laadittaessa. Kaavaratkaisu ei ole vastoin rakennettua ympäristöä, elinympäristön laatua tai liikenteen järjestämistä koskevia alueidenkäyttölaissa säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavan hyväksymispäätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Alueidenkäyttölaki 188 § 1 mom
Kuntalaki 135 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Veronica Storträsk, Satu Lehto ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Satu Lehto.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

Sunborn Saga Oy kanssavalittajineen
Asiamies: Asianajaja Mikko Erkkilä

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Lupa- ja valvontavirasto

Maksutta

Naantalin kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>