

Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023

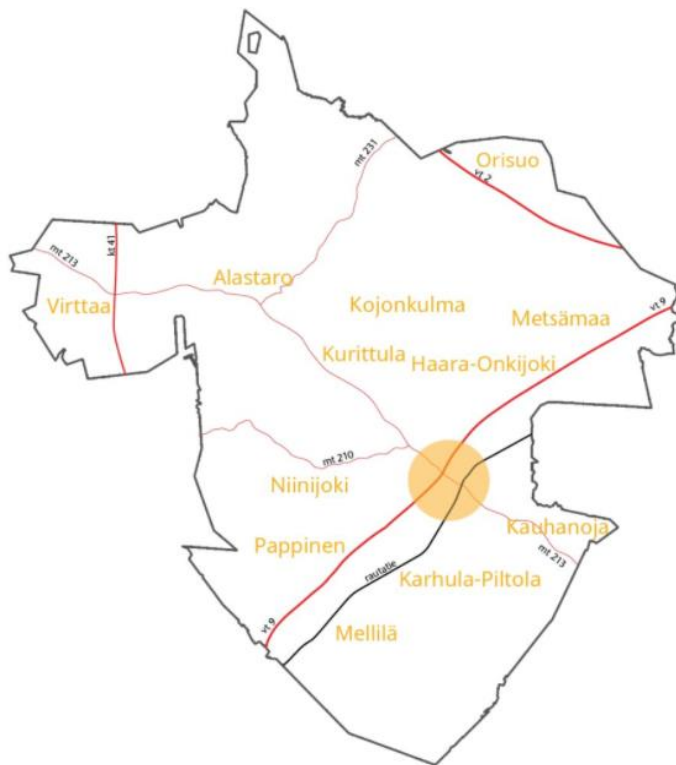
Tähän dokumenttiin on koottu erilaisia tietoja toimintaympäristöstä Loimaalta. Osa tilastoista ja tiedonkeruusta on ajoittunut hieman eri aikoihin, jolloin aivan viimeisimmät muutokset eivät näy tässä kaikkien teemojen osalta. Tätä kuvausta on tavoitteena päivittää valtuustokausittain, jonka tarkoitus on auttaa hahmottamaan ajankohtaisia maapolitiikan tarpeita.

Sisällys

| | |
|---|----|
| Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023 | 1 |
| Loimaan kaupunki tiivistetysti | 2 |
| Historia | 2 |
| Väestö- ja asumistiedot | 3 |
| Väestö | 3 |
| Asuminen | 5 |
| Työpaikat ja yritystoiminta | 6 |
| Työpaikat | 6 |
| Yritystoiminta | 7 |
| Merkittävimmät virkistyskohteet | 8 |
| Kaavatilanne ja kaupungin maanomistus 2023: | 8 |
| Yhtymäkohdat muihin strategioihin: | 10 |
| Maapolitiikan toteutus Loimaalla 2023: | 11 |
| Mahdollisia skenaarioita toimintaympäristön muutoksista 2023 jälkeen: | 11 |

Loimaan kaupunki tiivistetysti

Loimaan kaupunki on Loimaan seutukunnan keskus ja sijaitsee Varsinais-Suomessa, Etelä-Suomen kasvukolmiossa. Loimaa muodostuu useasta taajamasta, joista on asemakaavoitettu Loimaan keskusta, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamat. Oikeusvaikutteinen yleiskaavoitus kattaa Loimaan keskusta, Hirvikosken, Niinijoen ja näiden alueiden ympäristöä. Loimaa on kokonaisuutena laaja ja moniulotteinen alue, joka sisältää taajamien lisäksi myös elinvoimaisia kyliä ja laajoja maatalousalueita. Asukkaita Loimaalla on noin 15 400 (v. 2023) ja on pinta-alaltaan 851,93 km², josta vesistöä on 3,81 km². Loimaalla on noin 1 500 yritystä ja työpaikkoja eri aloilla on noin 6 100 (v. 2021). Koneteknologia, metalliala, kauppa ja palvelut sekä maatalous ovat merkittävimpiä toimialoja.



Kuva 1- Loimaan keskusta ja kylät kartalla

[loimaa.fi, luettu 5/2023 ja tilastokeskus, luettu 1/2021]

Historia

Loimaan kaupungin muodostumishistoria tiivistetysti: 1400-luku: Loimaan emäpitäjä -> 1869: Loimaan, Alastaron ja Metsämaan kunnat -> 1916: Mellilä itsenäistyi -> 1922: Vesikosken rautatieaseman seudusta kauppa ja muu osa Loimaasta Loimaan maalaiskunnaksi -> 1969: kauppa sai kaupunginoikeudet -> 1976: Metsämaa liitettiin Loimaan maalaiskuntaan -> 2004: Loimaan kaupunki ja maalaiskunta yhdistyivät Loimaan kaupungiksi -> 2009: Alastaro ja Mellilä liitettiin Loimaan kaupunkiin. [loimaa.fi]

Väestö- ja asumistiedot

Väestö

Vuoden 2023 alussa Loimaan kokonaisväkilukumäärä oli n. 15 470. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä väkiluku nousi aavistuksen aiemmasta poiketen (+23) maahanmuuttajien ansiosta. [Tilastokeskus, Väestötiedot, luettu 5/2023]

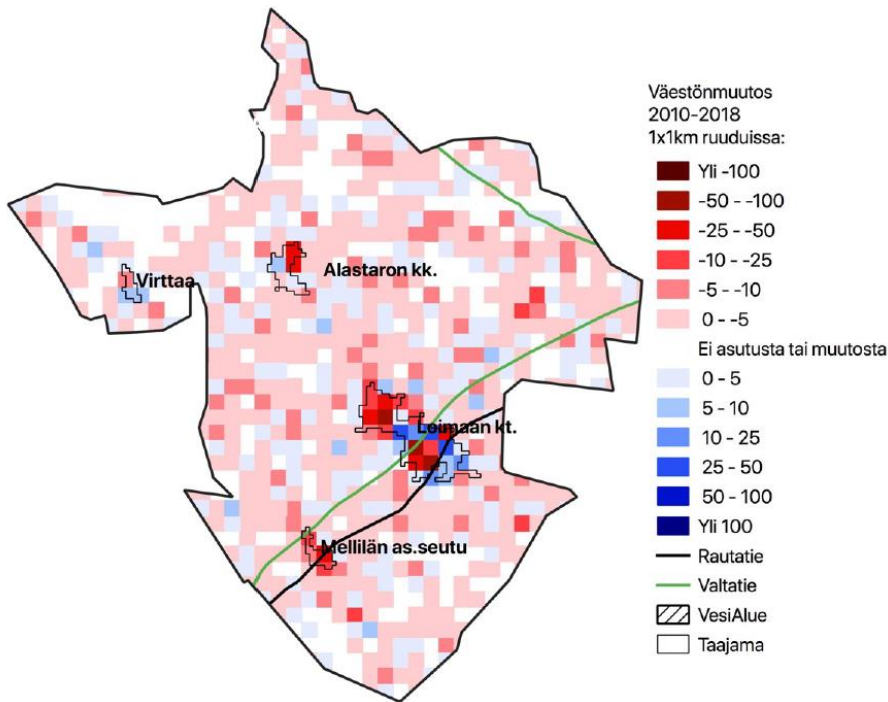
Taajamittain ja paikalliskeskuksittain väkilukua on tilastoitu vuonna 2019. Loimaan keskustaajaman väkiluku oli v. 2019 7158, Hirvikosken paikalliskeskuksen 1843, Alastaron paikalliskeskuksen 1680 (kirkonkylän taajama 1119), Mellilän paikalliskeskuksen 756 (Mellilän asemanseudun taajama 428), Virttaan taajama 242 ja loput asuvat muilla kylä- ja haja-asutusalueilla. [Tilastokeskus: Väestörakenne-tietokanta, luettu 10.1.2021, Kuntaliitto: Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, julkaistu 12.6.2020]

Loimaan väestörakenne on vanhentunut ja ennusteen mukaan jatkaa vanhenemistaan.

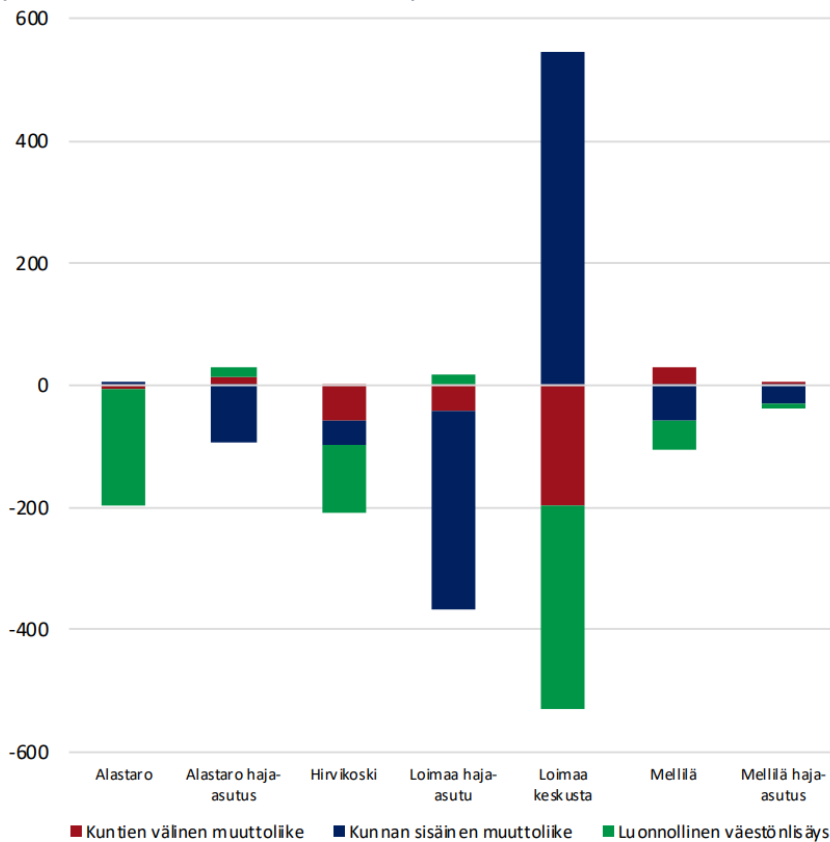
| | | 2010 | 2020 | 2022 | Ennuste 2040 |
|--------|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------------|
| Loimaa | Väkiluku | 16 916 | 15 770 | 15 392 | 13 629 |
| | Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä, % | 14,9 | 13,6 | 13,1 | 10,8 |
| | 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, % | 61,7 | 55,7 | 54,9 | 51,7 |
| | Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä, % | 23,4 | 30,7 | 32,0 | 37,5 |

Taulukko 1 - Väestötilastot ja ennuste. Lähde: tilastokeskus, luettu 10.8.2023

Puolet Loimaan asutusta pinta-alasta on aluetta, jossa väestö supistuu ja lähes kolmasosa on väestöltään kasvavaa aluetta. Loimaan keskustassa 2010-luvulla muutokset olivat maltillisia väkiluvun laskiessa 1,3 %. Taajamista Alastaron ja Hirvikosken väkiluvut laskivat 9,3 % ja Mellilän 11 %. Haja-asutusalueista Alastaron väestö supistui noin 5 % ja Mellilän sekä Loimaan noin 12,5 %. Väkilukua vähensi eniten luonnollinen väestönkehitys ja muuttotappioiden osalta korostuu nuorten muuttoliike. Kunnan sisäinen muuttoliike keskittää väestöä keskustaajamaan. Loimaan keskustaajaman saamat muuttovoitot muista kunnan alueista pitivät taajaman lähes kasvavana koko 2010-luvun ajan. Väestömuutoksia on kuvattu kuvassa 2 ja taulukossa 2. [Tilastokeskus: Väestörakenne-tietokanta, Kuntaliitto: Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, julkaistu 12.6.2020, huom! laadittu v. 2019, joka on voinut osin muuttua vuonna 2023]



Kuva 2 - Väestönmuutos 2010-2018, Tilastokeskus ja Kuntaliitto: Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, julkaistu 12.6.2020, huom! laadittu 2019, joka on voinut osin muuttua vuonna 2023



Taulukko 2 - Loimaan eri alueiden muuttoliike ja väestönlisäys 2010-luvulla, Kuntaliitto, Tilastokeskus, huom! laadittu 2019, joka on voinut osin muuttua vuonna 2023

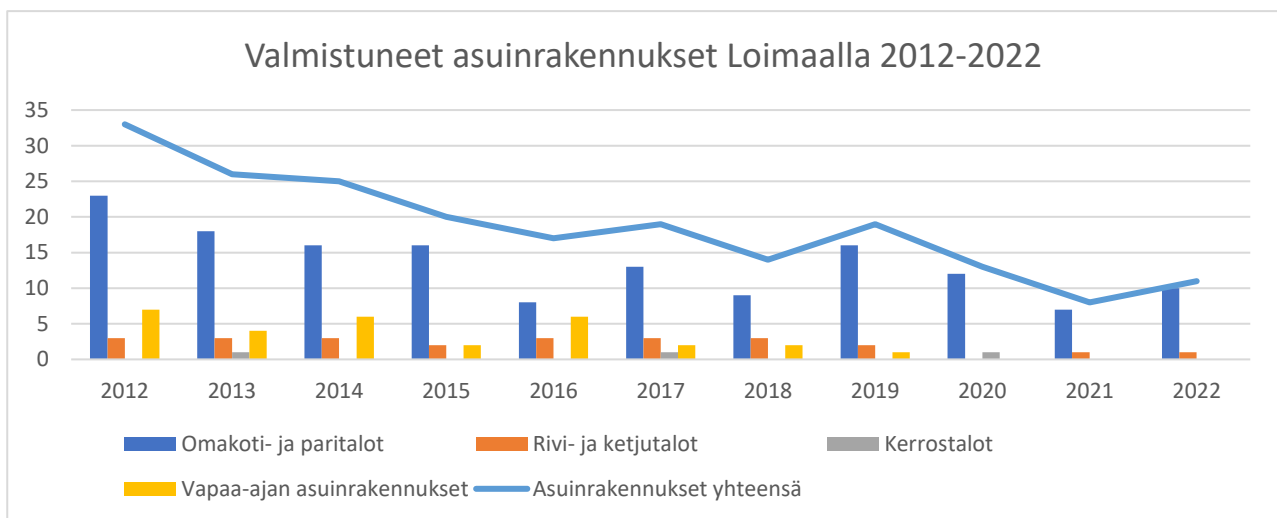
Asuminen

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan vuonna 2022 Loimaalaisista asui n. 69 % omakoti- ja paritaloissa, kerrostaloissa n. 17 % ja rivitaloissa n. 12 %. Omakotiasujien määrä on vähentynyt vuosina 2010-2022 noin 1 400:lla asukkaalla. Vuosina 2010-2020 rivitaloasukkaiden määrä nousi n. 50:llä ja kerrostaloasukkaiden määrä nousi n. 20:llä. Vuosina 2020-2022 kuitenkin kerros- ja rivitaloasukkaiden yhteislukumäärä laski noin samalle tasolle, kuin vuonna 2010.

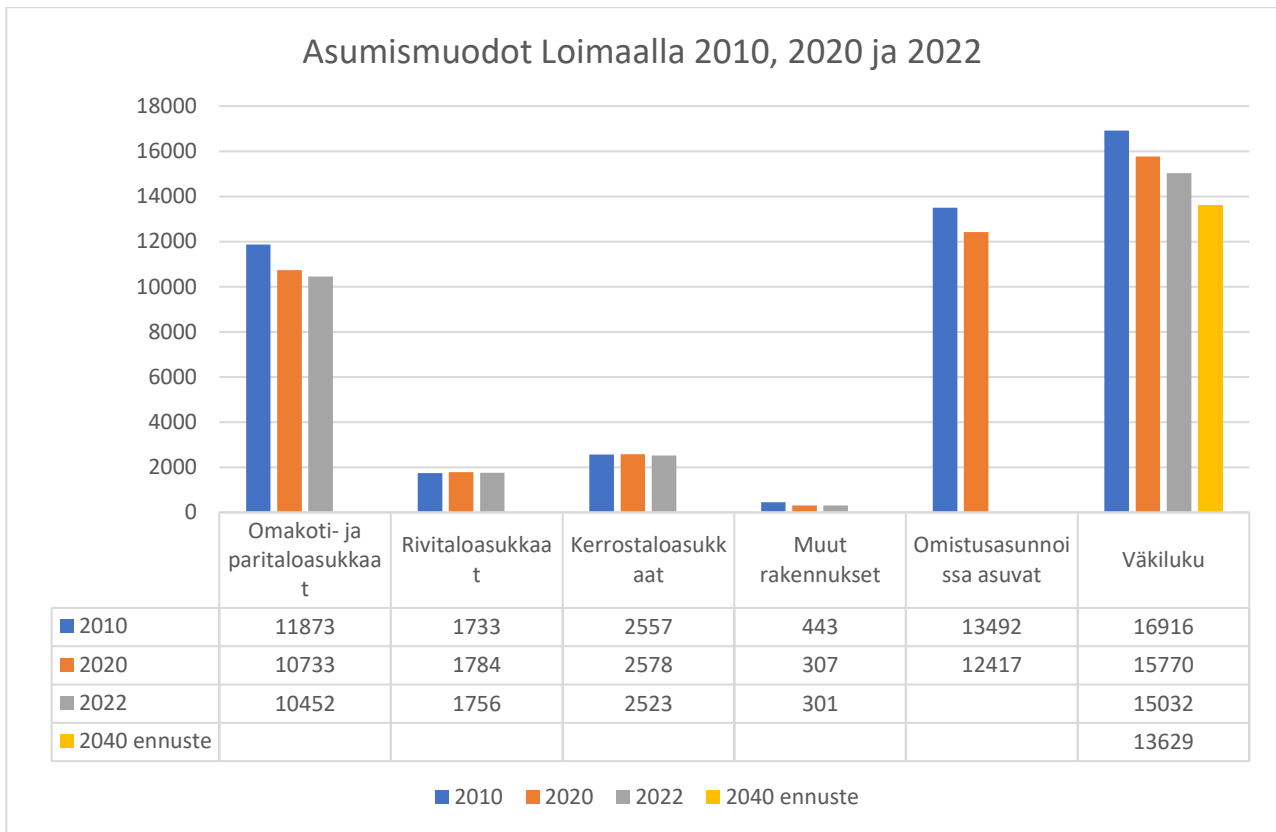
Perheiden keskkoko Loimaalla oli vuonna 2010 2,77 henkilöä ja vuonna 2022 2,65 henkilöä (Tilastokeskus, luettu 14.8.2023), jolloin asukasmäärän väheneminen ei aivan samassa suhteessa vähennä uusien asuntojen tarvetta. Asumismuotojen muutoksia on kuvattu taulukossa 4.

Omakoti- ja paritaloja Loimaalla on noin 5700, rivitaloja 270, kerrostaloja 160 ja asuntolarakennuksia ja erityisryhmien asuinrakennuksia alle 10 (2022). [Tilastokeskus, luettu 14.8.2023]

Keskimäärin omakotitaloja rakennetaan vuodessa 13, rivitaloja kaksi, vapaa-ajan asuinrakennuksia kolme sekä yksi kerrostalo kolmen vuoden välein (2012-2022). [Rakennusrekisterin tiedot 8/2023]



Taulukko 3 - Valmistuneet asuinrakennukset Loimaalla, lähde: rakennusrekisteri 8/2023



Taulukko 4 - Väestön asumismuodot, Lähde: Tilastokeskus, luettu 10.8.2023

Työpaikat ja yritystoiminta

Työpaikat

Loimaalla on työpaikkoja n. 6200 (v. 2022) ja suurimmat toimialat ovat teollisuus, sosiaali- ja terveyspalvelut, kaupan ala sekä maatalous. [tilastokeskus, luettu 14.8.2023]

Vuonna 2019 työpaikoista noin 70 % sijaitsee Loimaan ja Hirvikosken muodostamalla taajama-alueella. Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamien työpaikat ovat hieman nousseet viime vuosina. Kokonaistyöpaikkamäärät Loimaalla ovat laskeneet vuosien 2010-2019 välillä, mutta taajamien työpaikkamäärät ovat yhteenlaskettuna pysyneet vakaana, aavistuksen nousten. Taajamittain viimeinen tilasto on vuodelta 2019. Kokonaistyöpaikkamäärät ovat nousseet vuosina 2019-2021 75:llä. [Tilastokeskus ja Varsinais-Suomen liitto 2019]

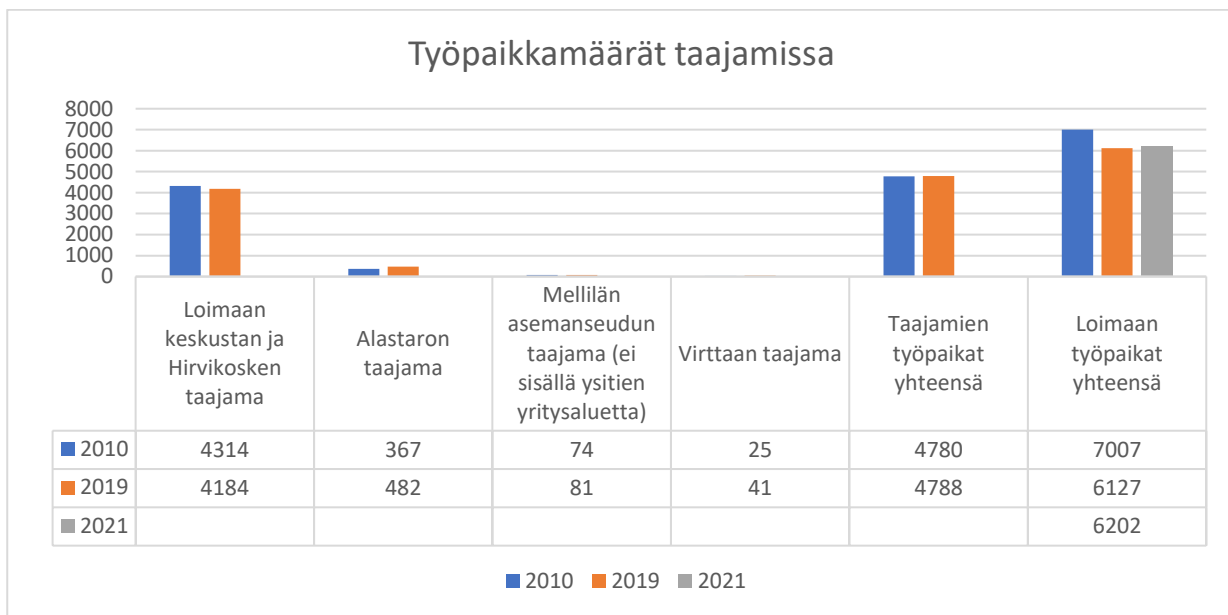
Uusimmat Niittukulman/Loimaanportin ympäristön teollisuuden ja kaupan alan investoinnit ja niiden vaikutukset työpaikkamääriin puuttuvat tilastoista.

Yritysten lukumäärä Loimaalla on noussut noin 1500:aan vuoden 2021 alkuun mennessä, kun niitä oli vuonna 2013 noin 1400. Loimaalla rakennetaan vuosittain keskimäärin yhteensä 7 teollisuus-/teollisuusvarasto-, liike- ja toimistorakennusta sekä 16 maatalousrakennusta (2012-2022).

Työllisten ja työpaikkojen määrä ovat Loimaalla likimäärin samat, n. 6 150 (2021). Työpaikkoja Loimaalla on eniten teollisuudessa n. 1380, terveys- ja sosiaalipalveluissa n. 1080, tukku- ja vähittäiskaupassa n. 700 sekä maa-, metsä- ja kalataloudessa n. 560. Työpaikkamäärät ovat vähentyneet 2010-2021 välisenä aikana yhteensä noin 800:llä. Lukumäärältään suurimmat toimialakohtaiset vähenemiset ovat: Julkinen hallinto ja

maanpuolustus (n. -230), maa-, metsä- ja kalatalous (noin -160), tukku- ja vähittäiskaupan ala (n. -80) ja rakentamisen ala (n. - 120). Eniten uusia työpaikkoja muodostui sosiaali- ja terveysalalle (n. +90).

Taajamien työpaikoista suurin osa sijaitsee Loimaan keskustan ja Hirvikosken muodostamalla alueella. Vuosien 2010-2019 aikana keskusta-Hirvikoski -alueella työpaikkojen määrät ovat hieman laskeneet ja muiden taajamien osalta samassa suhteessa nousseet siten, että kokonaisuutena taajamien työpaikat ovat pysyneet lähes samana, aavistuksen nousten (taulukko 5). Työpaikkojen kokonaismäärä on vähentynyt taajamien ulkopuolella. Taajamittain tilastot päättyvät vuoteen 2019, mutta Loimaan alueen kokonaistyöpaikkamäärät ovat kasvaneet vuosina 2019-2021 75:llä. [Tilastokeskus, luettu 14.8.2023, Taajamien työpaikkakehitys 2010-2019, Varsinais-Suomen liitto, luettu 10.1.2021]



Taulukko 5 - Taajamien työpaikkakehitys 2010-2019, Varsinais-Suomen liitto
kokonaistyöpaikat: tilastokeskus, luettu 14.8.2023

Yritystoiminta

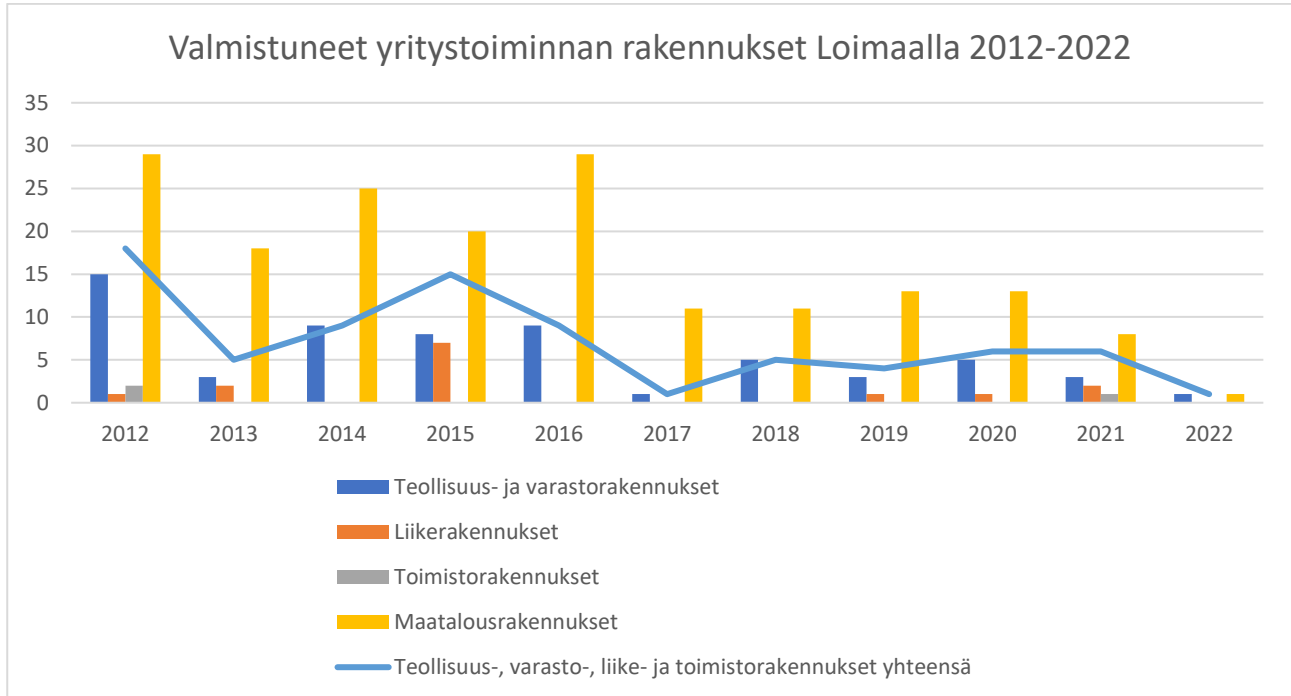
Yritysten lukumäärä Loimaalla on noin 1500 (2021), kun se oli vuoden 2013 alussa noin 1400, eli yritysten osalta noususuunta on kasvava. Vähittäiskaupat ovat vähentyneet 2013-2020 välisenä aikana Loimaalla noin 130:stä noin 100:aan. Loimaalla valmistuu vuosittain keskimäärin 6 teollisuus-/varastorakennusta, 1-2 liikerakennusta, 0-1 toimistorakennusta ja 16 maatalousrakennusta (2012-2022). [Tilastokeskus, Loimaan rakennusrekisteri, luettu 8/2023]

Kaupallinen keskittymä sijaitsee Loimaan keskustassa valtatie 9 vaikutusalueella (mm. marketit, kone- ja autokaupat).

Teollisuutta ja muuta yritystoimintaa on eri puolilla Loimaan aluetta. Loimaan vahvuutena on teollisuuden näkökulmasta tilaa vaativan yritystoiminnan sijoittumismahdollisuudet esimerkiksi myöhemmän laajentamisen näkökulmasta.

Yritystoiminnasta lähinnä teollisuus-, liike- ja toimistorakentamisia voidaan edistää asemakaavoituksella, kun maatalousrakentaminen sijoittuu etäämmälle taajamista. Maatalousrakentamista voidaan käsitellä mm. yleiskaavoituksessa. Uusiutuvan energian hankkeita voidaan käsitellä myös yleiskaavoituksella.

Vuonna 2023 Loimaan alueella on selvityksessä tai vireillä aurinko- ja tuulivoimatuotannon energiahankkeita, jotka voivat vaikuttaa Loimaan yritystoiminnan kokonaisuuteen.



Taulukko 6 - Valmistuneet yritysraennukset Loimaalla, lähde: rakennusrekisteri 8/2023

Merkittävimmät virkistyskohteet

Loimaalla sijaitsee virkistysalueita, joista merkittävimmät ovat Mellilässä oleva Melliläjärvi sekä Alastaron moottoriradan, harjureitin ja Alastaro Golfin muodostama virkistyskokonaisuus Virttaalla. Lisäksi taajamissa on useita virkistys- ja ulkoilualueita, joista isoin kokonaisuus on Loimaan urheilukeskuksen alueen ympäristö.

Lisätietoja löytyy Loimaan kaupungin internetsivuilta:

<https://www.loimaa.fi/vapaa-aika/liikunta/virkistys-ja-luontoliikuntapaikat/>

<https://kartat.sweco.fi/loimaa/> (Karttatasoista aktiiviseksi ”Liikuntapaikat”)

Kaavatilanne ja kaupungin maanomistus 2023:

Loimaalla on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamat. Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat kattavat Loimaan keskustan ja Hirvikosken sekä niiden ympäristön aluetta ja Niinijoen kylän. Kaupungilla on jonkin verran kaavoittamatonta maata eri taajamien ympäristössä. Eniten maanomistusta on keskustan läheisyydessä.

Ajantasainen asemakaavatilanne on katsottavissa kaupungin internetsivuilta:

<https://kartat.sweco.fi/loimaa-asekaavayhdistelma> (Yleiskaavat saa aktiiviseksi karttatasoista ”Yleiskaava”)

Loimaan keskustassa on kaupungin omistuksessa olevaa asemakaavoitettua tonttireserviä yritystonteille ja asumiseen, sekä hieman myös yleisten rakennusten tarpeisiin. Merkittävimmät asemakaavoittamattomat omistuskokonaisuudet sijaitsevat Niittukulman ja Juvan välisellä sekä Suopellon asuinalueiden eteläpuolisilla alueilla. Hajanaista omistusta on myös muualla keskustan ympärillä.

Hirvikoskella on tonttireserviä asumiseen ja hieman yleisten rakennusten tarpeisiin. Kaupungin omistuksessa yritystonttimaata on hyvin vähän. Maanomistus on hyvin vähäistä taajaman lievealueilla.

Alastarolla on asemakaavoitettua tonttireserviä yleisten rakennusten tonttien osalta sekä runsaasti omakoti- ja rivitalorakentamiseen. Yritystonttien osalta maanomistus on vähäistä. Maanomistusta on hieman taajaman lievealueilla.

Mellilässä on asemakaavoitettua tonttireserviä runsaasti omakoti- ja rivitalorakentamiseen, mutta yritystonttien osalta maanomistus on vähäistä. Taajaman ja ystien yritysalueen lievealueilla maanomistus on vähäistä.

Virttaalla on paljon asemakaavoitettua tonttireserviä omakoti- ja yritystarpeisiin. Maanomistusta on hieman taajaman lievealueilla sekä runsaasti moottoriradan lähellä.

Kyläalueista rakentamiseen sopivaa maanomistusta on hieman myös Niinjoella ja Metsämaalla.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu Loimaan kaupungin omistaman vapaan tonttitarjonnan tilanne 9/2023 suuntaa-antavasti kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Myynnissä ei ole kaikki kaupungin omistamat kaavoitetut tontit, koska mm. kunnallistekniikan toteutusta vaiheistetaan tonttien rakentumisen myötä, alueen maanomistus on hajanainen tai kaavan toteutuksen tarkoituksenmukaisuus tulee arvioida. Tonttitarjonnan riittävyttä ei voi myöskään suoraan matemaattisesti tulkita, koska tontin ostajilla on eri tarpeita ja tonttitarjonnan tulee olla riittävän monipuolinen, laaja ja vaihteleva. Varatut tontit eivät ole listattuna alla, osa niistä vapautuu myyntiin myöhemmin. Tarjontaa täydentää myös yksityisomisteiset tontit.

| Sijainti: Tontin laatu: | Loimaan keskusta | Hirvikoski | Alastaro | Mellilä | Virttaa | <i>tilastoitua rakennusta vuosittain⁴</i> |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|----------|---------|---------|--|
| Omakotitontit: | 40 | 32 | 49 | 21 | 11 | 13-14 |
| joista myynnissä: | 27 (sis. Mäkitalon alue) | 9 | 17 | 16 | 11 | |
| Rivitalotontit ^{1,2} | 10 | 10 | 16 | 2 | 0 | 2 |
| joista myynnissä: | 6 | 4 | 3 | 2 | 0 | |
| Kerrostalotontit | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0-1 |
| joista myynnissä | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Lomarakennus- tontit: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Teollisuustontit ³ : | 39 | 1 | 0 | 1 | 6 | 6 |
| joista myynnissä | 15 | 1 | 0 | 0 | 6 | |
| Liiketontit ³ | 8 | 0 | 2 | 1 | 12 | 1-2 |
| joista myynnissä | 6 | 0 | 2 | 1 | 0 | |

Taulukko 7 - Kaupungin omistama kaavatonttivaranto suuntaa-antavasti 9/2023

1 Osa tonteista mahdollistaa useamman rivitalon yhdelle tontille.

2 Osa tonteista mahdollistaa myös omakotitalon rakentamisen.

3 Osa tonteista mahdollistaa monipuolisesti joitakin seuraavista: teollisuus-, liike-, palvelu-, asumis- ja toimistorakentamista. Luokittelu on tehty siten, että liikerakentamisen mahdollistavat ovat eriytetty omaksi laskentakohdaksi, johon sisällytettiin myös matkailupalveluiden tontit. Tontteja voidaan usein myös jakaa useammaksi pienemmäksi.

4 Toteutunut uudisrakentaminen käyttötarkoituksen mukaan 10 vuoden keskimääräisen tilaston perusteella koko Loimaan alueella (2012-2022).

Kaupungin tonttien myynti vuosina 2019-2022:

- Loimaan keskustassa on myyty omakotitontteja 16 kpl, rivitalotontteja 1 kpl, teollisuus- tai liiketontteja 10 kpl, energiatuotannon tontteja 2 kpl ja urheilutoiminnoille tontteja 1 kpl.
- Hirvikoskella on myyty omakotitontteja 1 kpl, rivitalotontteja 1 kpl ja teollisuustontteja 1 kpl.
- Alastarolla on myyty 1 rivitalon/yleisten rakennusten tontti.
- Virttaalla on myyty 1 omakotitontti.
- Mellilässä on myyty 1 omakotitontti ja 2 teollisuus-/liiketonttia.

Tonttivarannon huomioidut tiivistetysti kaavatilanteen, tonttimyynnin, rakentamisen tilastojen ja työpaikkakehitysten perusteella:

- Loimaan keskustassa asuin- ja yritystonttivarantoa toteutuu aktiivisesti.
- Mellilän, Alastaron ja Hirvikosken taajamien yritysalueiden tonttivarannot ovat tarpeisiin nähden vähissä.
- Vapaa-ajan rakennuspaikkoja ei ole tarjolla virkistykseen sopivien alueiden yhteydessä.
- Taajamissa on runsaasti asuintontteja, jotka voivat olla potentiaalisia kakkosasuntojen rakennuspaikkoja.
- Kaikkien taajamien osalta tulee seurata eri laatuisten tonttien varantoa ja ryhtyä toimenpiteisiin tarpeiden perusteella.

Yhtymäkohdat muihin strategioihin:

Loimaan kaupunkistrategia 2022-2025

Loimaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2022 yksimielisesti uuden kaupunkistrategian, jonka ydin ovat yhdeksän strategista tavoitetta liittyen elinvoimaan ja asumiseen, hyvinvointiin ja osallisuuteen sekä johtamiseen ja talouteen. [<https://www.loimaa.fi/uutiset/loimaan-kaupungin-uusi-strategia-2022/>]

Varsinais-Suomen liiton maakuntastrategia 2040+

Strategian tehtävänä on nopeuttaa maakunnan vihreää ja reilua siirtymää, vahvistaa yhteistä sitoutumista maakunnan kärkitoimialojen (sinisen talouden, ruokaketjujen sekä lääke ja terveysteknologian) kasvutavoitteisiin, avata osaajille uusia reittejä maakuntaan sekä rakentaa hyvinvointia ja yhteistoimintaa yli sektori- ja väestöryhmien. [<https://varsinais-suomi.fi/kehittaminen/maakuntastrategia/>]

Varsinais-Suomen liiton liikennejärjestelmäsuunnitelma 2020

Suunnitelmassa on määritelty keskeiset kehittämistarpeet ja tavoitteena on edistää hyvää saavutettavuutta, asukkaiden sujuvaa arkea, kestävästä liikennejärjestelmän ja aluerakenteen vahvistamista sekä maakunnan erityispiirteiden tunnistamista. [<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/liikennejarjestelmatyo/>]

Muut yhtymäkohdat:

Hyvinvointialueet muuttavat kuntien talous- ja päätäntärakennetta, jolla voi olla seurannaisvaikutuksia myös maankäytön suunnitteluun ja liikkumistarpeisiin.

Kaupungissa olevat koulutusmahdollisuudet vaikuttavat asumiseen, vetovoimaan ja maankäytön suunnitteluun.

Maankäyttö- ja rakennuslakia (Alueidenkäyttölakia 1.1.2025 alkaen) voidaan muuttaa lähivuosina, jolla voi olla vaikutusta maapolitiikan harjoittamisen työkaluihin ja kaavoitukseen.

Maapolitiikan toteutus Loimaalla 2023:

Maapolitiikan toteuttajat määrittävät maankäyttö- ja rakennuslaissa, sekä kunnan hallintosäännössä. Loimaalla päätöksenteko ja valmistelu maaomaisuudesta ja kaavoituksesta on hajautettu eri toimielimille ja viranhaltijoille.

Toimielimet ja niiden keskeisimmät roolit maapolitiikassa:

- Kaavatoimikunta (kaavoitusasioiden valmistelun ohjaus ja koordinointi).
- Kaupunginhallitus (mm. kaavoituksen keskeisistä vaiheista, asioista ja sopimuksista päättäminen tai niiden valmisteleminen, alle 3 000 k-m²:n asemakaavojen hyväksyminen).
- Kaupunginvaltuusto (mm. maanhankinnan määrärahat, yleiskaavojen hyväksyminen, yli 3 000 k-m²:n asemakaavojen hyväksyminen, kiinteistöveroprosentin hyväksyminen, rakennusjärjestyksen hyväksyminen).
- Elinympäristölautakunta (mm. maan hankintaan ja luovutukseen liittyvät tehtävät, mittaustoimi) ja sen lupajaosto (mm. suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset).

Lähde: Loimaan kaupungin hallintosääntö, tark. 12.6.2023 <https://www.loimaa.fi/kaupunki-ja-hallinto/paatoksenteko/saannot-ja-ohjeet/>

Muut keskeiset tekijät liittyen maaomaisuuden hallintaan:

- julkinen ja yksityinen rakennuskanta vaikuttaa maapolitiikkaan taustalla, kun niiden toiminnoissa ja käyttäjissä tapahtuu ajan saatossa muutoksia.
- kaupungilla on rakennuskannan lisäksi merkittävä omaisuus sidottu maahan kunnallistekniikassa ja metsäomaisuudessa, joka vaikuttaa maaomaisuuden hallintaan, tuloihin ja kuluihin

Mahdollisia skenaarioita toimintaympäristön muutoksista 2023 jälkeen:

Alla on esitetty kolme yleispiirteistä skenaariota toimintaympäristön muutoksista. Skenaariot tulee päivittää ajoittain ja ne ovat pohdintaluonteisia yksinkertaistuksia. Yleinen maailmantilanne, asumistrendit, kysyntä ja kustannukset vaikuttavat huomattavasti paikalliseen toimintaympäristöön.

Skenaario A

Loimaan työpaikkamäärät jatkavat kasvuaan, kuten on tapahtunut vuosina 2019-2021.

Vahvoina työllistäjinä ovat teollisuus (uusimmat investoinnit jatkuvat trendinä), sosiaali- ja terveystalvet (väestörakenne edellyttää mm. hoitoalan osaajia), kaupan ala (alueellinen paikalliskeskus) sekä maatalous (vahva ja perinteinen paikallinen elinkeino, huoltovarmuuden arvostuksen nousu).

Nousevina toimialoina uusiutuvan energian tuotanto sekä virkistys- ja matkailupalvelut luovat uusia ylikunnallisia vaikutuksia omaavia yritystoimintamahdollisuuksia.

Loimaan väkiluku pysyy vakaana tai hetkellisesti nousee maahanmuuton ansiosta, kuten vuoden 2023 alussa. Myös lisääntyneet työpaikat vaikuttavat väkilukuun positiivisesti. Väestö keskittyy taajamiin ja kerros- ja rivitaloasukkaiden kokonaismäärät nousevat, kuten vuosina 2010-2020. Uusien omakotitalojen rakentaminen keskittyy taajamiin, etenkin Loimaan keskustaan, mutta myös aktiivisten kylien alueilla tapahtuu virkistymistä mm. etätyöntekijöiden ja lomailijoiden kakkosasuntojen ansiosta. Loimaalle muuttaneiden ansiosta kysyntätilanne muuttuu ja vanhaa asuinrakennuskantaa uusitaan tai muita tiloja muutetaan asumisen vuokra-asunnoiksi koko Loimaan alueen taajamissa.

Skenaario B

Loimaan työpaikkamäärät jatkavat kasvuaan maltillisesti tai pysyvät vakaina. Vahvat toimialat ovat teollisuus, sosiaali- ja terveystalvet sekä maatalous.

Nousevina toimialoina uusiutuvaa energiaa, virkistys- sekä matkailupalveluita toteutuu maltillisesti, jotka vaikuttavat hieman työllisyyteen ja yritystoimintaympäristöön paikallisesti.

Maahanmuuton aiheuttama positiivinen trendi vaikuttaa hieman, mutta Loimaan väkiluku laskee tasaisesti, mutta aiempaa ennustetta loivemmin. Uusien työpaikkojen ansiosta Loimaalle muutetaan hieman enemmän, mutta he eivät vaikuta merkittävästi väestörakenteen suhteeseen. Väestö keskittyy taajamiin. Kerros- ja rivitaloasukkaiden kokonaismäärät pysyvät vakaina, kuten vuosina 2010-2022.

Omakotirakentaminen keskittyy Loimaan keskustaan. Vuokra-asuntojen kysyntä nousee hieman, koska väestö vanhenee ja toisaalta nuoret eivät halua sitoutua pitkiin asuntolainoihin.

Skenaario C

Loimaan kokonaistyöpaikkamäärät pysyvät vakaina tai kääntyvät maltilliseen laskuun. Taajamissa työpaikat pysyvät vakaina. Uudet energiamuodot, virkistys- tai matkailupalvelut vaikuttavat vähäisesti työllisyyteen tai yritystoimintamahdollisuuksiin.

Loimaan kokonaisväkiluku laskee aiemman ennusteen mukaisesti ja asuminen keskittyy vain Loimaan keskustaan. Uudisrakentamista toteutuu käytännössä vain Loimaan keskustaan.