

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

VASTINERAPORTTI

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin. Palaute on arkistoitu kokonaisuudessaan ja saatavilla kysyttäessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus nähtävillä 24.7.-24.8.2026

Lausunnot pyydettiin Lupa- ja valvontavirastolta sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Loimaan kaukolämmöltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta, Loimaan Yrittäjiltä ja Turun kauppakamarin Loimaan osastolta sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta ja **Loimaan kaupungin lupajaostolta**. Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Loimaan kaukolämpö, 21.7.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Loimaan kaukolämmöllä ei ole lausuttavaa asiasta.	Merkitään tiedoksi.

2. Sallila Sähkönsiirto Oy, 19.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavasta tai asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 19.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, ak 0622 (6. kaupunginosa, Suopelto, 13. kaupunginosa, Niittukulma).	Merkitään tiedoksi.

4. Lounais-Suomen elinvoimakeskus, 24.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lounais-Suomen elinvoimakeskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä autopaikkojen määrästä	Loimaan kaupunki ohjaa liiketilojen pyöräpysäköintiä 1.6.2025 voimaan tullessa rakennusjärjestyksessä kohdassa 38.2.:

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

korttelialueilla. Elinvoimakeskus suosittelee, että asemakaavassa annetaan määräyksiä myös pyöräpysäköinnin toteuttamisesta liike- ja palvelurakennuksille osoitetuilla korttelialueilla. Riittävät ja laadukkaat pyöräpysäköintipaikat edistävät kestävien kulkutapojen käyttöä ja pyöräliikenteen kulkutapaosuuden kasvua. Pyöräpysäköintiä koskevissa määräyksissä on sääsuojauksen lisäksi suositeltavaa edellyttää pyörien runkolukitusmahdollisuutta. Asemakaavamääräykset parantavat pyöräpysäköinnin laatua ja lisäävät todennäköisyyttä, että alueelle toteutetaan toimivia, turvallisia ja ympäristöönsä hyvin sovitettuja pyöräpysäköintiratkaisuja. Samalla ilmoitetaan, ettei Lounais-Suomen elinvoimakeskukseen vesitalousosastolla ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	<i>”Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:</i> ... Työ-, kokoontumis-, ja liiketilat <i>Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 100 m² kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava runkolukitsemisen mahdollistaviksi. ”</i> Kaavatyössä ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi määrittää erillistä asemakaavamääräystä, koska rakennusjärjestys ohjaa tarkasti jo sitä teemaa. Merkitään tiedoksi.
--	--

5. Lupa- ja valvontavirasto, 24.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kaavaratkaisu, kaupan sijainninhjaus ja rakentaminen Lupa- ja valvontavirasto on valmisteluvaiheen lausunnossa kiinnittänyt huomiota kaupan sijainninhjauksen kysymyksiin. Annettu lausunto on pääosin huomioitu kaupan kysymysten osalta. Kaavaslostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ja asemakaavan määräyksiä on tarkistettu lausunnon pohjalta. Kaavaslostuksen mukaan KTY-5-korttelialueilla sallitaan vain yksi kaavamerkinnän mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on enintään 5 999 k-m² (km-2-osa-alueen raja). Tämä rakennusoikeus kohdennetaan tonttijaon laadinnassa valittavalle tontille korttelissa 17. Kaavaslostuksen mukaan muiden vähittäiskaupan	Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

rakennuksien tulee olla vähittäiskaupan suuryksikköön alittavia (4 000 k-m²). Lisäksi kaavamääräyksellä sallitaan kortteleihin 17 ja 18 yhteensä enintään 12 000 k-m² yli 1 999 k-m²:n kaupan yksiköitä, jolla pyritään välttämään maakuntakaavan teoreettista kaupan kokonaismitoituksen (50 000 k-m², kohta 2.1.4.2) ylitysriskiä Loimaan Niittukulman/vt 9:n alueella. Selostuksessa kiinnitetään huomiota siihen, että vähittäiskaupan suuryksikkö on alueidenkäyttölain 71 a §:n mukaan 4 000 k-m², jota pienempiä yksiköitä maakuntakaavan enimmäismitoitus ei koske. Lupa- ja valvontavirasto korostaa, että vähittäiskaupan suuryksikkö voi muodostua myös sellaisesta myymäläkeskittymästä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (alueidenkäyttölaki 71 d §, 2. momentti). Näin ollen myös alle 2000 k-m²:n myymäläyksiköt on huomioitava asemakaavamuutoksen kaupan mitoituksessa. Mitoitus on määriteltävä siten, ettei alueelle muodostuva vähittäiskaupan suuryksikkö kokonaisuutena heikennä voimassa olevan yleiskaavan muiden KM-1- ja KMT-alueiden kehittämisedellytyksiä. Edellä todetusta seuraa, että KTY-5-korttelialueiden määräyksiä tulee edelleen täsmentää kaupan sijoittumisen ohjauksen kannalta. Myymälärakentamisen kokonaismäärä korttelialueilla tulee määrittää yksiselitteisesti. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto toistaa valmisteluvaiheessa lausumansa, että vähittäiskaupan suuryksiköt tulee lähtökohtaisesti osoittaa asemakaavassa pääkäyttötarkoituksmerkinnällä KM. Kaavaselostusta on asianmukaisesti täydennetty tarkastelulla siitä, kuinka suuri osa maakuntakaavassa osoitetusta vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen 50 000 k-m²:n kokonaismitoituksesta on toteutunut (n. 30 000 k-m²). Tarkastelua tulee vielä täydentää sillä, kuinka suuri osa mitoituksesta on osoitettu alueella voimassa olevissa asemakaavoissa, erityisesti yleiskaavan KM-1- ja KMT-alueilla, kuten Lupa- ja valvontavirasto on	Selostuksen sivun 31 kirjoitusvirhe 4 000 k-m²:n alittavien rakennusten maakuntakaavan enimmäismitoituksen osalta poistetaan. Kuten aiemmin samalla sivulla on todettu, mitoituksessa on huomioitu yli 2 000 k-m²:n rakennuskanta. Kaupungin omistamien korttelien 17-18 osalta LVV:n lausunnon perusteella tarkennetaan kaupallisen alan yhteenlasketun 12 000 k-m²:n rakentamisoikeuden tonttijaolla tehtävä kohdentamisvelvoite yksiselitteisesti koskemaan kaikkia korttelien 17-18 kaupan yksiköitä. KM-1 alueelle tavoitellaan keskustahakuisempaa kaupan alaa, joka ei pääosin kilpaile tämän asemakaavan ei-keskustahakuisen kaupallisen alan kanssa. KMT-alueet ovat toteutuneet sekoittuneeseen teollisuuteen ja kaupalliseen alaan, jollaisen maankäytön tämäkin asemakaava mahdollistaa. Asemakaavaratkaisun arvioidaan sopivan koko valtatie 9 varren kehittämistratkaisuun, edistäen myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Vastaavaa tonttijaolla kohdennettavaa suuryksikön mahdollistavaa merkintää on käytetty aiemminkin Loimaalla (km-1 merkintä Niittukulman kaupunginosan korttelissa 14), jonka on tulkittu täyttävän AKL 71 d § 1 mom. tarkoituksen. Yleiskaavan KMT- ja KM-1 -alueiden asemakaavat on laadittu siten, että niihin voi sijoittua kaupan ja teollisuuden sekä toimistorakennusten toimintoja. KM-1 -alueen asemakaavassa on tarkemmin ohjattu rakennusoikeuden jakautumista kaupallisen kerrosalan osalta, koska se on osoitettu keskustahakuiselle
--	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon antamassaan lausunnossa todennut. Suunnittelualue ei sijoitu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueille, mutta sijaitsee lähimmillään vain noin 300 m etäisyydellä maakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta (<i>Niinijoen, Mellilän ja Loimaan viljelylakeuksien maisema-alue</i>). Erityisesti arvoalueen läheisyys ja kaavan toteuttamisen kaupunkikuvaa muovaava vaikutus huomioiden Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakentamista on tarpeen ohjata tarkemmin myös <i>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella</i> (T). On hyvä, että T-alue on reunustettu maisema-alueen suuntaan <i>Suojaviheralueella</i> (EV) ja paikoin myös säilytettäväksi/istutettavaksi osoitetulla puurivillä. Olevan kasvillisuuden säästämiseen ja täydentämiseen maisemavaikutusten lieventämiseksi on vielä tarpeen kiinnittää huomiota. Luonnonsuojelu Kaavaehdotusta on täydennetty Lupa- ja valvontaviraston antaman lausunnon mukaisesti kiinteistöllä 430-433-1-1 sijaitsevien autioiden, purkukuntoisten rakennuksien lepakkokartoituksella. Lisäksi kiinteistöltä kartoitettiin luontotyyppejä, kasvillisuutta ja muuta eliöstöä, mikä on hyvä asia.	päivittäistavarakaupan suuryksikölle (alue on rakentunut ja siellä on mm. ruokakauppa Lidl). Yleiskaavan KMT-alueet ovat toteutuneet sekalaisesti teollisuuteen ja ei-keskustahakuiseen kaupan alaan sekä muihin yritystarpeisiin. Näiden alueiden kokonaisrakennusoikeuden ei arvioida olevan käytännössä mahdollista toteutua vain kaupan alalle, koska kysyntä on vähäistä ja alueet ovat suurelta osin jo toteutuneet sekoittuneeseen toimintaan. Tarkoituksenmukaisena vertailuna kaupallisen kerrosalan vaikutusarvioinnissa on tässä kaavatyössä pidetty mitoituksessa huomioitavan kaupan alan toteuman seuranta (yksi toteutunut mitoituslaskennassa huomioitava kaupan rakennus aikavälillä 3/2017-9/2026, joka on mainittu selostuksessa), jonka perusteella asemakaavassa osoitetaan enimmäiskerrosala kaupalliselle rakentamiselle kortteleihin 17-18. Asemakaavaan suunnittelualueen kaakkosisreunassa osoitettavan T-alueen etäisyys kyseiseen maisema-alueeseen on noin 600 m, joka vähentää osaltaan vaikutuksia siihen. LVV:n lausunnon perusteella Säilytettävän/istutettavan puurivin merkintöjä laajennettiin T-alueella. Merkitään tiedoksi.
---	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

Selvityksen perusteella kiinteistöltä ei tunnistettu luonnonsuojelulain suojeluvia luontoarvoja, joten kaavalle ei tältä osin ole estettä. Pintavedet Työmaavesien hallintaan, käsittelyyn ja viivytykseen on tarpeellista kiinnittää huomioita, sillä valumavedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja. Valumavedet huuhtovat mukaansa kiintoainetta, ravinteita (fosforia ja typpeä), haitta-aineita ja roskaa. Näillä on vaikutuksia vesistöihin, mikäli laadullista vesienhallintaa ei suunnitella riittävästi. Vesienhallintarakenteiden suunnittelussa on suotavaa pyrkiä vedenlaadulliseen parantamiseen luontopohjaisilla ratkaisuilla (esim. kosteikko, lammikko, kaksitasouoma) ja sisällyttää kasvipeitteisiä rakentamattomia vyöhykkeitä virtavesien varsille. Ilmastovaikutukset Ilmastovaikutuksia on arvioitu sanallisesti, KILVA-työkalua apuna käyttäen. Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksiä on täydennetty vähähiilisten, energiatehokkaiden ja kiertotaloutta tukevien rakentamiskäytösten suosimiseen ohjaavalla yleismääräyksellä. Kaavasta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia on edelleen aiheellista pyrkiä lieventämään kaavaratkaisussa, esimerkiksi KILVA-tarkastelussa ilmenneitä negatiivisten ilmastovaikutusten lieventämisen keinoja tarkemmin tarkastellen ja kaavaratkaisuun tuoden.	Asemakaavassa annettiin määräys tontin pinta-alan perusteella hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamisvelvoitteesta ja osoitettiin alueita ja yhteyksiä tarpeita varten. Kaavaratkaisuihin on tuotu kokonaisarvioinnin kannalta tarkoituksenmukaiseksi katsotut ratkaisut. KILVA-työkalussa on ”muistiinpanot”-osioon selvennetty vastauksia, koska monivalintavastausten sanamuodot ko. työkalussa eivät aina sovellu hankkeen vaikutusten kuvaamiseen ja perusteluihin.
--	---

6. Varsinais-Suomen liitto, Aluesuunnittelujaosto 24.8.2026 § 42

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Varsinais-Suomen liitto toteaa, että asemakaavaehdotusta on kehitetty luonnosvaiheen jälkeen ja että liiton aiemmassa lausunnossa esiin nostettuja maakuntakaavan huomioon ottamiseen, maisemavaikutuksiin, kaupan mitoittamiseen sekä liikenteen palvelutarpeisiin liittyviä näkökohtia on otettu valmistelussa pääosin hyvin huomioon. Kaavaselostusta on täydennetty erityisesti maakuntakaavan lähtökohtien, yleiskaavallisen tarkastelun sekä vaikutusten arvioinnin osalta, ja myös kaavamääräyksiä sekä aluevarauksia on tarkennettu lausunnon perusteella. Liitto pitää myönteisenä, että maakuntakaavan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen liittyviä mitoitus- ja ohjauskysymyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Kaava-aineistoon on lisätty maakuntakaavan kaupallista mitoittamista koskeva tarkastelu sekä kortteleita 17 ja 18 koskeva kaupallisen	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

kerrosalan enimmäismitoitus, mikä vahvistaa ratkaisun suhdetta maakuntakaavan ohjaustavoitteisiin. Samoin valtatie 9:n asema osana maakunnan pääväyläverkkoa ja kuljetusketjuja on tunnistettu aiempaa paremmin, ja kaava mahdollistaa raskasta liikennettä tukevien palvelujen sekä levähdys- ja pysäköintialueiden sijoittumisen alueelle. Liitto pitää hyvänä myös sitä, että maisema- ja ympäristövaikutusten arviointia on täydennetty ja että teollisuusalueen rajausta on tarkistettu luonnosvaiheeseen nähden. Suojaviheralueiden laajentaminen sekä muut maisemaan sopeuttamista tukevat ratkaisut parantavat kaavaratkaisun maisemallista kestävyttä. Liitto toteaa kuitenkin, että kaava poikkeaa sekä voimassa olevan yleiskaavan että osin maakuntakaavan lähtökohdista erityisesti alueen laajentuessa yleiskaavan rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle maakuntakaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueelle. Kaavaselostuksessa poikkeamista on perusteltu aiempaa yksityiskohtaisemmin, mutta yhdyskuntarakenteen mahdollinen myöhempi laajentuminen tämän asemakaava-alueen etelä- ja lounaispuolelle edellyttää jatkossa sekä maakuntakaava- että yleiskaavatason ratkaisuja. Tällöin on tarpeen tarkastella kokonaisuutena uuden maankäytön liittymistä nyt muodostettavaan teollisuus- ja yritysalueeseen sekä varmistaa alueen hallittu sovittaminen ympäröivään maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen. Kokonaisuutena arvioiden Varsinais-Suomen liitto katsoo, että kaavaehdotuksessa on pääosin otettu hyvin huomioon liiton luonnosvaiheessa esittämät huomiot. Kaavaratkaisua on täydennetty maakuntakaavan kaupallisten ja maisemallisten tavoitteiden sekä maakunnallisen liikennejärjestelmätöön näkökulmasta, eikä liitolla ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi. Loimaan vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa (kh 13.4.2026) on alustavasti vuosina 2027-2030 tavoitteena aloittaa ”Keskustan vt 9:n eteläosayleiskaava”, jossa tutkitaan Niittukulmasta kohti lounasta yhdyskuntarakenteen laajentamista. Tulevassa maakuntakaavan päivityksessä on myös hyvä selvittää nämä yhdyskuntarakenteen laajenemisalueet pitkällä aikavälillä. Merkitään tiedoksi.
---	---

7. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 24.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Vastuumuseo on aiemmassa OAS-vaiheen lausunnossaan (15.6.2026) todennut, että ”kaavatyön edetessä tulee selvittää hankealueella ja sen vaikutusalueella sijaitseva rakennettu ympäristö ja kaavan vaikutukset siihen. Rakennuskanta tulee esitellä sillä tarkkuudella, että on mahdollista arvioida tarvetta rakennusinventoinnin laatimiselle.” Kaavaselostuksessa (päiväty	Valokuvat ja rakennusrekisterissä tiedossa olevia tietoja on toimitettu vastuumuseon edustajalle 18.8.2026.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

3.7.2026) on valokuvin esitelty hankealueella sijaitsevan Niittykulman kiinteistön (430-433-1-1) rakennukset. Tilan päärakennus on kaavoitushetkellä palokunnan harjoituskohteena. Loimaan kaavoituksesta on luvattu toimittaa rakennusten rakennustiedot ja valokuvat vastuumuseolle. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseolla ei ole omalta toimialaltaan huomautettavaa asiaan.	Merkitään tiedoksi.
---	----------------------------

8. Loimaan kaupungin Lupajaosto, 25.8.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kaavaehdotuksessa hulevesien hallintaa koskevat vaatimukset on hyvin otettu huomioon. Kuitenkin suosituksen sijaan päällystettävän piha-alueen pintarakenteen vedenläpäisevyys olisi rakentamislupakäsittelyn kannalta selkeämpää toteuttaa velvoittavana määräyksenä. Rakentamista ja rakennusten ulkoasua koskevat määräykset ovat kaavaehdotuksessa varsin yleispiirteisiä. Alue on kuitenkin Turun suunnasta saavuttaessa ensimmäisenä keskusta-alueella ohikulkijoiden maisemassa ja mallikasta näkymää tavoiteltaessa kaavaehdotusta yksityiskohtaisemmat määräykset olisivat osaltaan varmistamassa hyvää lopputulosta. Muilta osin lupajaostolla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.	Hulevesien viivytystilavuudet on määrätty tässä kaavatyössä velvoittavina suositusten sijaan, joka on ympäristöä tiukempi määräys. Viivytystilavuuksien mitoituksessa on arvioitu riittävät ja siten tarkoituksenmukaiset tilavuudet. Pintarakenteiden vedenläpäisevyys on osoitettu suosituksena, joka imeyttäisi vielä lisää ja hidastaisi valumia, mutta mitoituslaskennan mukaisten viivytysten arvioidaan riittävän, eikä vedenläpäisevyyttä ole siksi määrätty velvoittavana. Rakentamisen ohjauksessa on käytetty samantyyllisiä määräyksiä, kuin lähiympäristössä on osoitettu asemakaavoissa. Määräykset ovat tarkemmat valtatiehen 9 rajoittuvilla tonttialueilla, kuin mitä ne ovat siitä etäämmällä. Tässä asemakaavatyössä ei ole katsottu muuta ympäristöä yksityiskohtaisemman rakentamisen ohjauksen olevan tarkoituksenmukaista. Merkitään tiedoksi.

Tiivistetyt muistutukset ja vastineet niihin

Muistutuksia ei jätetty.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos sekä tarkistettu OAS (15.6.2026 päivätyt), nähtävillä 17.6.-1.7.2026.

Tiivistetyt huomautukset/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtajan lausunto, 26.6.2026

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Maakuntakaavoituksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi aluetta koskevat kaupunkikehittämisen ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet, eritasoliittymä- ja valtatiemerkinnot sekä vähittäiskauppaa koskeva mitoitus: Niittukulma/vt9 vähittäiskauppa VKK-alueella on max. 50 000km², vähittäiskaupan maksimiyksikkökoon ollessa 6000 km². Kohdekuvaus: Niittukulma/VT9: Vähittäiskaupan kehittämiskohdealue. Laaja työpaikkatoimintojen ja tiva-kaupan alue (ajoneuvo-, huonekalu- ja maatalouskauppa). Suhteellinen ja koettu saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä puutteellinen. Uutta aluetta näkyvällä ja kaupunkikuvallisesti vaativalla paikalla tiva-kaupan kehittämiselle, maankäytön tehostaminen suotavaa. Vähittäiskauppaa 2014 yli 2 000 k-m²:n yksiköissä yhteensä 19 200 k-m², maakuntakaavan kokonaismitoitus 50 000 k-m². Lisäksi alue ulottuu pidemmän aikavälin yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueelle ja vaikutusalueella sijaitsee Niinijoen, Mellilän ja Loimaan viljelylakeuksien arvokas maisema-alue. Kohdealueen läpi kulkeva valtatie 9 kuuluu Varsinais-Suomen tärkeimpiin pääväyliin ja tavaraliikenteen yhteyksiin. Liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti suuriin kärkihankkeisiin kuuluvat Lieto–Aura leveäkaistatien nelikaistaistus ja ohituskaistat Aura–Loimaa-välillä. Suunnitellut ohituskaistaparit eivät sijoitu kohdealueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on linjattu kuljetusketjuja tukevien palvelujen kehittämisestä, mikä liittyy myös valtatie 9 varren alueiden kehittämiseen.	

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

Alueella on voimassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava (2015). Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta, joten myös maakuntakaava tulee ottaa huomioon poikkeavilta osin.

Suunnittelujohtajan lausunto

Varsinais-Suomen liitto antaa Loimaan kaupungin Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavan lausunnon.

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaava-alueen käyttötarkoitukset ovat pääosin maakuntakaavan mukaisia. Kaava-alueen lounaisimmat aluevaraukset ulottuvat kuitenkin osittain maakuntakaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Lisäksi teollisuusalueeksi (T) osoitettu alue poikkeaa yleiskaavan käyttötarkoituksista (KMT ja M-

2) ja sijoittuu maakuntakaavan yhdyskuntarakenteen laajentumisalueen selvitysalueelle.

Kaavaselistusta on tarpeen täydentää siten, että kaikki suunnittelualueeseen kohdistuvat maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kattavasti ja niiden vaikutus kaavaratkaisuun avataan perusteluissa.

Ratkaisussa on lisäksi tarpeen arvioida maa- ja metsätalousalueella sijaitsevan metsätopografian merkitystä erityisesti mahdollisen etelään ja radan suuntaan laajentuvan taajamarakenteen näkökulmasta. Maakuntakaavan kohdekuvauksessa aluetta on pidetty näkyvänä ja kaupunkikuvallisesti vaativana, mikä korostaa maisemavaikutusten huolellista tarkastelua.

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue edellyttää lähtökohtaisesti maakuntakaavallista tarkastelua ennen yleis- ja asemakaavoitusta. Asemakaavan perusteluissa tuodaan esiin, että alueen käyttöönottoon liittyy tavoitteellinen esirakentamisesta saatavan kiviaineksen hyötykäyttö lähialueiden maarakentamisessa. Varsinais-Suomen liitto katsoo kuitenkin, että nykyinen yleiskaavarajaus tarjoaa maisemallisesti kestävämmän lähtökohdan pitkän aikavälin maankäytön suunnittelulle ja teollisuusalueeksi osoitettua aluevarausta on hyvä rajata pienemmäksi siten, että tarkoituksenmukainen metsäinen reunavyöhyke kaakkois-etelään voidaan säästää.

Kaavaselistusta ja perusteluita täydennettiin ehdotusvaiheen materiaaleihin.

Kaavaehdotuksen kaavamateriaaleihin täydennettiin arviointia. Yleiskaavassa aluetta ei ole tulkittu vaativana kohteena kaupunkikuvallisesti, mutta lausunnon perusteella arviointia ja kaavaratkaisuja tarkennettiin ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavan laajentumisessa on tulkittu yleiskaavassa osoitetun yritysalueen käyttötarkoitusta ja sijaintia. Kaavaselistukseen täydennettiin vaikutusarviointia ja perusteluita. Alueen käyttöönotto edellyttää maa-aineksen ottoa, jotta se on mahdollista madaltaa ympäröivän katuverkon kannalta tarkoituksenmukaiselle tasolle. Tämä on merkittävä kustannuskysymys, ja esirakentamiseen hyödyntämisellä pyritään kohtuullistamaan maa-aineksen oton teknistaloudellista haastetta.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

Asemakaavaluonnoksessa esitetty kaupallisen toiminnan alue tukeutuu maakuntakaavan vähittäiskaupan kehittämisen ja kaupunkikehittämisen kohdealueisiin, jolloin sitä koskevat myös vähittäiskaupan mitoitus ja enimmäisyksikkökokoa koskevat määräykset. Kaavaluonnoksessa kaupan mitoitus ei kuitenkaan ole vielä riittävästi avattu suhteessa	Yleiskaavassa KMT-alueen aluerajauksen reuna sijaitsee likimäärin kallion korkeimmassa kohdassa. Maa-aineksen ottamisen kannalta sen on arvioitu aiheuttavan teknisten haasteiden lisäksi mahdollisen turvallisuusriskin, jos metsän ja yritysalueen rajalle muodostuu suuri jyrkkä putoamisvaarallinen alue. Yleiskaavan tarkkuustaso ei ole riittävä asemakaavatason tarkempaan suunnitteluun ja aluerajauksia on lähes aina tarpeen tulkita asemakaavoitusvaiheessa. Kaupunki on tehnyt pitkäjänteistä maanhankintaa alueelta, jonka tavoitteena on monipuolistaa Loimaan tonttitarjontaa ja vastata tonttitarpeisiin suunnitelmallisesti. Lausunnon perusteella vaikutusarviointia ja perusteluita täydennetään kaavaselostukseen. Vaikutusarvioinnin perusteella T-korttelialueen rajausta myös pienennettiin luonnokseen nähden kaakkoiskulmassa. Kaavaselostusta täydennettiin maakuntakaavan kaupallisen mitoituksen vaikutusarvioinnilla osioon 4.2.1 <i>Yleiskaavallinen tarkastelu</i>.
--	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

maakuntakaavan mukaiseen kokonaismitoitukseen ja yksikkökorajoituksiin. Jatkovalmistelussa on tarpeen esittää perustelut, joissa mitoitus avataan selkeästi ja suhteutetaan sekä olemassa olevaan kauppaan että maakuntakaavan ohjaaviin määräyksiin. Valtatie 9 on osa Varsinais-Suomen pääväyläverkkoa ja tärkeimpiä tavaraliikenteen yhteyksiä. Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelman toimenpiteisiin kuuluvat raskaan liikenteen lepo- ja palvelualueiden toteutus (ml. raskaan liikenteen vaihtoehtojen käyttövoimien jakeluinfra), kaavavaraukset sekä tarvittaessa vuonna 2020 laaditun kehittämisselvityksen päivitys. Valtatien 9 varsi Loimaalla on tunnistettu alueeksi, jonne raskaan tavaraliikenteen kuljettajat ja yritykset ovat kaivanneet raskaan liikenteen levähdysaluetta. Vuoden 2020 selvityksessä ("Raskaan liikenteen tauko- ja lepopaikkojen kehittäminen Turun kaupunkiseudulla ja Varsinais-Suomessa") todettiin, että Eteläkaaren alueella olisi potentiaalinen tulevaisuuden paikka isommalle liikenneasemalle ja raskaan liikenteen pysäköinnin kehittämiseksi. Yritysalueen laajentaminen Eteläkaaren ja valtatie 9 ympäristön alueella on hyvä mahdollisuus kuljetusketjuja tukevien palvelujen kehittämiseksi, ja levähdysalueen edellytykset tulisi kaavan valmistelun yhteydessä selvittää. Varsinais-Suomen liitto pitää tärkeänä, että kaavatyön jatkovalmistelussa huomioidaan esiin nostetut tarkennustarpeet ja täydennetään kaavaratkaisun perusteluita. Näin varmistetaan, että ratkaisu on liikenteen palvelutarpeet ja alueen erityispiirteet huomioiva ja pitkän aikavälin kehitystä kestävästi ohjaava.	Lausunnon perusteella KTY-5 -merkintään lisättiin erillisenä mainintana myös levähdys- ja pysäköintialueen toteutusmahdollisuus. Tämän katsotaan selkeyttävän kyseisen toiminnan sijoittumista alueelle, etenkin jos toiminta olisi kaavan mahdollistamasta liikenneasemasta erillistä. Samassa yhteydessä korttelin 18 merkintä muutettiin KTY-4:stä KTY-5:een, johon kyseinen toiminta voisi myös sijoittua. Laadukkaan lausunnon perusteella kaavaratkaisuja ja perusteluita tarkennettiin kaavaehdotukseen.
--	---

2. Lupa- ja valvontavirasto, 1.7.2026

Kommentin pääkohdat:	Vastine:
Luonnonsuojelu Suunnittelualueen luonnonarvoja kartoitettiin vuonna 2024. Selvityksessä tarkasteltiin alueen kasvillisuutta, luontotyyppejä, pesimälinnustoa sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien liito-oravan ja lepakoiden esiintymistä. Lisäksi selvitettiin muiden uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien sekä EU:n direktiivilajien esiintymiä. Selvityksessä arvioitiin myös alueen soveltuvuutta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvan viitasammakon elinympäristöksi. Luontoselvitystyössä hyödynnettiin	Valtatien 9 luoteispuolen noin 1 ha metsäsaareke on tuoreessa vuonna 2021 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu rakentamiseen, jolloin on kirjattu yleiskuvaus alueesta ja ollut tehtynä liito-

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

aiempia liito-oravaselvityksiä (2018, 2019) ja Lajitietokeskuksen lajihavaintoja. Vuoden 2024 luontoselvitys kattaa kaava-alueesta ainoastaan valtatie 9:n eteläpuoleisen metsäalueen. Laadittu luontoselvitys antaa kattavan kuvan valtatie 9:n eteläpuoleisen metsäalueen luonnonympäristöstä. Sen sijaan valtatie 9 pohjoispuolen, noin 1 ha kokoinen metsäalue ei sisälly selvitykseen, vaikka sinne osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Vuoden 2019 liito-oravaselvityksessä (Loimaan kaupunki, Loimaanportti, Niittymäki. Havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Raportti 29.5.2019, Tmi Jyrki Lehtinen) mukaan kyseisellä metsäsaarekkeella voi olla muita luontoarvoja, sillä alueella on varttunutta puustoa ja vanhoja pihapuita sisältävä pienialainen sekametsä. Koska kyseisellä metsäalueella on myös purkukuntoinen rakennus/rakennuksia, on lepakoiden mahdollista esiintymistä selvitettävä/kuvattava tarkemmin. Erityisesti tulee arvioida, soveltuvatko purettavat rakennukset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Mikäli kaava edellyttää poikkeuslupia, ne ovat pääsääntöisesti ratkaistava ennen kaavan hyväksymistä, jotta varmistutaan kaavan toteuttamiskelpoisuudesta. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti kielletty. Tämän alueen osalta kaava-aineistoa tulee täydentää kuvaamalla alueen luonnonympäristö sekä arvioimalla suunnitellun maankäytön vaikutukset siihen. Maankäytössä tulee pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan kotoperäistä kasvillisuutta. Näin voidaan tukea luonnon monimuotoisuutta ja lieventää maankäytön haitallisia vaikutuksia. Kaupan sijainninohjaus Asemakaava-alue sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen lounaisosiin. Maakuntakaavan mukaan kohdealueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Maakuntakaava mahdollistaa keskustahakuksen erikoistavarakaupan merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä ainoastaan erikseen mainituille kohdealueille. Loimaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen mitoitus on maakuntakaavan mukaan yhteensä 50 000 k-m². Kohdealue kattaa pitkänomaisen alueen Loimaan keskustasta valtatie 9:n molemmin puolin, kyseessä olevalle asemakaava-alueelle saakka. Asemakaavan laatimista ohjaa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava. Yleiskaavassa maakuntakaavan tarkoittamia kaupan sijoittumismahdollisuuksia on osoitettu KM-1 - ja KMT-alueille. Asemakaavaa laaditaan kaupan sijoittumisen ohjauksen kannalta yleiskaavasta poiketen. Lupa- ja valvontavirasto pitää ratkaisua kaupan ohjauksen näkökulmasta ongelmallisena, sillä yleiskaavallisesti kauppa olisi mahdollista osoittaa tämän asemakaavan laatimisen jälkeen uudella asemakaavamuutoksella valtatie 9:n kaakkoispuolelle.	oravakartoitus. Kyseinen rakennuspaikka on tällä hetkellä pelastuslaitoksen harjoituskohteeksi vuokrattu. Kaavaselostukseen täydennetään alueen luonnonympäristön kuvausta. Lepakoiden tarkistamiskartoitus on lausunnon perusteella tilattu kohteeseen ja raportti toimitetaan LVV:lle sen valmistuttua. Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kotoperäistä puustoa koskeva määräys. Asemakaavalla osoitetaan vt 9:n kaakkoispuoli teolliseen toimintaan ja yleiskaavasta poikkeaminen vt 9:n puolien vaihtamisella on tässä
---	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

Asemakaava-aineistosta ei käy ilmi, kuinka suuri osuus maakuntakaavan mukaisesta vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen kokonaismitoituksesta (50 000 k-m²) on jo osoitettu kyseisellä kohdealueella voimassa olevissa asemakaavoissa, erityisesti yleiskaavan KM-1 -ja KMT-alueilla. Asemakaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin. Asemakaavaratkaisu on laadittava siten, ettei kohdealueen kaupan enimmäismitoitus ylitä. Asemakaavan valmisteluaineisto mahdollistaa myymälä- ja liiketilojen toteuttamisen kaikilla korttelialueilla erilaisin tehokkuuksin. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että pelkästään KTY-5-korttelialueen rakennusoikeus on selostuksen mukaan yli 40 000 k-m², ja valmisteluaineistossa esitetty kaavamääräys mahdollistaa koko rakennusoikeuden käyttämisen kaupallisiin toimintoihin. Mikäli kaava-alueelle toteutuisi kaupan tiloja siten, kuin asemakaavan valmisteluaineisto teoreettisesti mahdollistaa, ylittyisi maakuntakaavan mukainen kohdealueen mitoitus jo pelkästään tämän asemakaavan alueella. Asemakaavaratkaisua on tästä syystä tarpeen tarkistaa maakuntakaava ja alueidenkäyttölain 9a luvun säännökset huomioiden. Lupa- ja valvontavirasto pitää kaupan laatua rajaavia määräyksiä KTY-4 - ja KTY-5 - korttelialueissa tarpeellisina alueidenkäyttölain 9 a luku, maakuntakaava ja yleiskaava huomioiden. Edellä todettu huomioiden asemakaavassa on todennäköisesti tarpeen määrittää myös korttelialueiden kaupan määrälle enimmäismitoitus. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että KTY-4- ja KTY-5-korttelialueissa mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikköä pienemmät päivittäistavarakaupan yksiköt. Näin ollen molempiin kortteleihin voisi kaavamääräyksen perusteella toteutua esimerkiksi 3000 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupan yksiköt. Asemakaavan jatkotyössä on syytä arvioida, onko alueelle tarkoituksenmukaista mahdollistaa tätä määrää päivittäistavarakauppaa, vai onko sillä mahdollisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupan kehittämisedellytyksiin. Lupa- ja valvontavirasto tuo myös esiin, että Kartanonmäenkadun molemmiin puoliin sijoittuvat	asemakaavatyössä kirjallisesti perusteltu. Jos uudella asemakaavalla aluetta selvitettäisiin kaupalliseksi alueeksi, tulisi edellytykset tutkia ja tämä kaavatyö sitoisi valmistelua, eikä siten mahdollistaisi sitä nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja mitoituksessa. Kaavaselistusta täydennettiin maakuntakaavan kaupallisen mitoituksen vaikutusarvioinnilla osioon <i>4.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu</i> Kaavasta on laadittu joustava ja kaupallisten suurien toimijoiden sijoittuminen Loimaalle ei ole ollut aktiivista. Maakuntakaavan mitoitustarkastuksen (2017) jälkeen Loimaalle on rakentunut yksi mitoituksessa huomioitava kaupallinen rakennus. Maakuntakaavan mitoituksen täyttyminen on hyvin teoreettista Loimaalla. Kaava on laadittu joustavasti, jotta se mahdollistaa rakennuskannan uusiokäytön käyttötarkoituksia muuttamalla pitkällä aikavälillä. Tämä edistää ilmastotavoitteita rakennuskannan ja infran uusiokäytön mahdollistamisella. Asemakaavaselistusta täydennetään
--	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

päivittäistavarakaupan yksiköt muodostaisivat todennäköisesti myymäläkeskittymän, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että T- ja KTY-2-korttelialueille mahdollistettava myymälätila tulee kaavamääräyksiin kytkeä osaksi kulloinkin toteutettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista. Lupa- ja valvontavirasto tuo myös esiin, että alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti keskusta-alueiden ulkopuolelle ei voida osoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee lähtökohtaisesti osoittaa asemakaavassa pääkäyttötarkoituksmerkinnällä KM. Muuta Lupa- ja valvontavirasto näkee hyvänä, että ilmastovaikutusten arviointi on aloitettu. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on kuitenkin aiheellista pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. Esimerkiksi kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat	alueidenkäyttölain 9 a luvun 71 b-d §:en arvioinnilla osioon 4.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu. Lausunnon perusteella korttelien 17-18 osalta kaavan yleismääräyksiin määritettiin ehdotukseen alueen enimmäismitoitus maakuntakaavan mitoituksessa huomioitavasta kaupallisesta kerrosalasta. Kyseinen kaupallinen rakennusoikeus kohdennetaan kortteleiden tonteille tonttijakojen laadinnan yhteydessä. Pienempiäkään päivittäistavarakaupan erillisiä yksiköitä ei ole kaavassa tarkoitettu osoittaa alueelle. Kaavamääräystä selkeytettiin ehdotukseen. Myymlätilan määräys T- ja KTY-2-korttelialueella tarkennetaan LVV:n lausunnon perusteella. Kortteliin 17 osoitetaan yhden enintään 5 999 k-m²:n suuryksikön sijoittamismahdollisuus km-2 -merkinnällä. Kyseinen oikeus kohdennetaan tonttijaon laadintavaiheessa halutulle tontille. Tällä tuodaan alueen käyttöön joustavuutta pitkällä aikavälillä. Kaavan yleismääräyksiin lisättiin rakentamista ohjaava suositus tähän teemaan liittyen.
--	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0622

esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen ja täsmentäminen. Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.	Tämän osalta on alustavasti arvioitu, että tarkoituksenmukainen ajankohta Katja-asetuksen soveltamiseen on tietomallimuotoisuuteen siirryttäessä, jolloin kaavasunnittelun ohjelmistot päivitetään. Tietomallimuotoisten järjestelmien selvittäminen on aloitettu ja siihen toimintamalliin siirrytään, kun laajat kokonaisuudet kunnan tietojärjestelmätoiminnoissa on arvioitu. Tällä hetkellä järjestelmät ovat ainakin osin vielä kehitysvaiheessa, joka hankaloittaa kunnan näkökulmasta tietojärjestelmien vertailua ja valintaa. Kaavatyöstä on pyydetty lausunto elinvoimakeskukselta ja pyydetään uudestaan ehdotusvaiheessa.
---	---