

Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

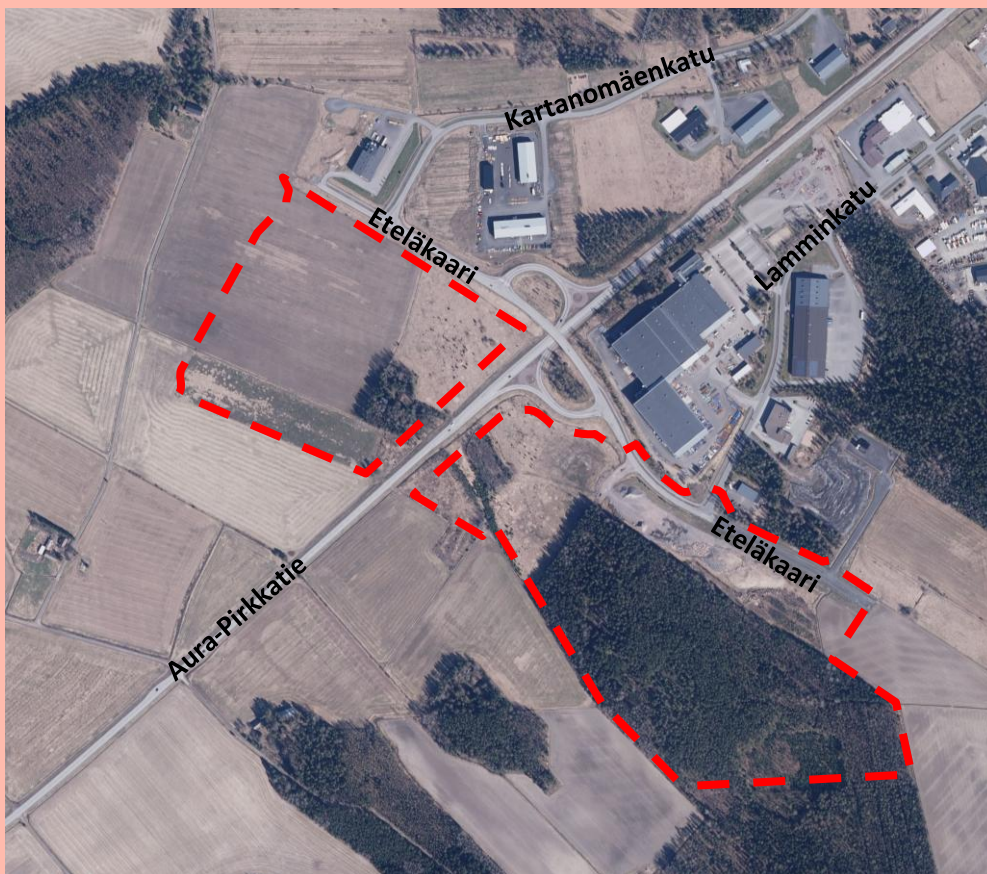
AK 0622

Kaavaselostus, 3.7.2026, tark. 11.9.2026

6. (Suopelto) kaupunginosa

13. (Niittukulma) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ilmakuvassa (©MML vapaa aineisto).



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0622

Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

6. kaupunginosa (Suopelto)

13. kaupunginosa (Niittukulma)

Kuvaus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.7.2026 päivättyä ja 11.9.2026 tarkistettua kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Vireilletulo

Kaupunginhallituksen kokous 25.5.2026 § 121, kuulutettu 28.5.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

19.5.2026, nähtävillä 29.5.2026 alkaen.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tark. OAS)

17.6.-1.7.2026

Ehdotus ja tark. OAS nähtävillä

24.7.-24.8.2026

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

xx

Lainvoimainen

xx

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisälllys

Liitteet	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi.....	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4 Suunnittelun lähtökohdat	5
1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....	5
1.6 Tunnistetiedot.....	5
1.7 Kaava-alueen sijainti	6
2 LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	7
2.1.3 Rakennettu ympäristö	9
2.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
2.2 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	18
2.2.1 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	18
3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	20
3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	20
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.3.1 Osalliset	21
3.3.2 Kaavan vireilletulo (AKL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	21
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
3.4 Asemakaavan tavoitteet	22
3.4.1 Kaupungin tavoitteet	22
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	22
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	23

4.1.1	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2).....	23
4.1.2	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5).....	24
4.1.3	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	25
4.1.4	Katualueet.....	25
4.1.5	Suojaviheralueet (EV)	27
4.1.6	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).....	27
4.2	Kaavan vaikutukset	27
4.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	27
4.2.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	32
4.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....	32
4.2.4	Vaikutukset luontoon	34
4.2.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 34	
4.2.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 34	
4.2.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyyn kehittymiseen.....	35
4.2.8	Ilmastovaikutukset.....	35
4.2.9	Muut vaikutukset.....	35
4.3	Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	35
4.5	Nimistö	35
4.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa	36
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	36

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Hulevesiselvitys
5. Luontoselvitys Loimaanportin alueella, Envibio 2024
6. Kaavan ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)
7. Maisemakartta ja kuvat

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- *Liito-oravien esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, seuranta ja lisätarkastelut 2019, Tmi Jyrki Lehtinen*

- Liikenteen ja maankäytön selvitys, vt9 ympäristöt, ote luonnoksesta 3/2026, Ramboll
- Kaupunkikiertoliittymien suunnitteluohje, Kuntaliitto, 2025:
<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2025/2315-kaupunkikiertoliittymien-suunnitteluohje>
- Rakennusten lepakkokartoitus ja luontoarvojen perusselvitys Loimaalla kiinteistöllä 430-433-1-1, 27.7.2026

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 37 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee valtatie 9 ympäristössä Loimaan keskustan lounaispuolella, Lamminkadun ja Kartanomäenkadun ympäristöjen yritysalueiden jatkeena. Alue kattaa rakennettua katuverkkoa, toteutumattomia yritystontteja sekä asemakaavoittamatonta maata, joka on nykyisellään pääosin metsätalousaluetta. Valtatie 9 luoteispuoli on peltoaluetta, entistä peltoa ja pieneltä osin pientä metsikköä, jossa on purkukuntoinen rakennuspaikka.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Osoittaa hyvän logistisen sijainnin sekä kovan maaperän alueelle yritysalueen laajentamista, joka lisää tonttitarjonnan monipuolisuutta eri tarpeille.
- Tavoitteena on osoittaa vt 9:n (Aura-Pirkkatien) kaakkoispuolelle teollispainotteista aluetta ja luoteispuolelle kaupallistakin toimintaa mahdollistavaa aluetta. Nämä ratkaisut tukevat Lamminkadun eteläpään teollispainotteista, sekä Kartanomäenkadun eteläpään kaupallispainotteista toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on myös siten siirtää polttoaineen jakeluaseman/liikenneaseman sijainti valtatie 9 luoteispuolelle. Yleiskaavasta poikkeaminen perustellaan tässä kaavaselostuksessa, koska yleiskaavassa kaupallinen keskittymä ja työpaikka-alueet on tavoiteltu vastakkaisille puolille valtatie 9 Eteläkaaren lounaispuolilla.
- Maamassojen kiertotalousnäkökulmasta arvioidaan kallioalueen hyödyntämispotentiaalia alueen tai lähialueen esirakentamiseen tonttien ja/tai katuverkon osalta.
- Huomioidaan katuverkon osalta pitkän aikavälin yhdyskuntarakenteen laajentamistarpeet suunnittelualueen läpi kohti lounasta.
- Lisäksi kaavaa voidaan päivittää muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavan nimenä on ”Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos”, joka on johdettu alueen sijainnista.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 13.4.2026 § 82. Siinä kohde oli osoitettu tuleville vuosille tehtäväksi ja hieman pienempänä alueena. Kaupunginhallitus päätti 25.5.2026 § 121 käynnistää kaavatyön ja kaavoitettava alue laajennettiin koskemaan myös valtatie 9 ympäristöä. Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 28.5.2026. OAS:n nähtävilläolo alkoi 29.5.2026 ja palautetta siitä pyydettiin 12.6.2026 mennessä. Palautteita jätettiin 0 kpl. Määräajan jälkeen jätettiin yksi palaute.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 17.6.-1.7.2026, josta jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.7.-24.8.2026. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat

Kaupungilla on tarve saada monipuolista yritystonttivarantoa hyvälle logistiselle sijainnille. Lamminkadun ympäristö on toteutunut ja kaavoitettu teollispainotteiselle toiminnalle ja Kartanomäenkadun alue mahdollistaa laajemmin kaupallisen toimintojenkin sijoittumisen. Kaupunkirakenteen kehittymisen kannalta on katsottu tarkoituksenmukaiseksi jatkaa samojen maankäyttömuotojen kehittymistä kohti lounasta Eteläkaaren ja valtatie 9 ympäristössä. Tällöin kaupalliset toiminnot, kuten liikenneaseman varaus, osoitetaan valtatie 9 lounaispuolelle ja teollisempi tonttivaranto valtatie 9 kaakkoispuolelle. Samassa yhteydessä tutkitaan myös alueen katuverkkoa, joka mahdollistaa yhdyskuntarakenteen laajentamisen vielä myöhemminkin tarkoituksenmukaisesti kohti lounasta.

Kaava-aluetta päivitetään myös muutoin tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Liikenneverkko:

Aiemman asemakaavan mukaiset rakentumattomat katuverkot tarkasteltiin uudestaan siten, että Lamminkadun ja Kartanomäenkadun risteysalueille Eteläkaarella osoitettiin liikenneympyrälle tilavaraukset ja niiden kohdalta katuverkkojen jatkumiset kohti lounasta. Tällä poistettiin aiemmat liikenneverkon pykälät, jotka olisivat toteutuneet vanhan kaavan mukaisilla Kankaankadun ja Länsikadun sijainneilla.

Tontit:

Kaavaratkaisulla teollinen painotus osoitettiin valtatie 9 kaakkoispuolelle. Valtatie 9 luoteispuolelle osoitettiin tonttivarantoa, joka mahdollistaa kaupallisenkin toiminnan, kuten liikenneaseman, mutta alue mahdollistaa myös teollista toimintaa.

Viheralueet:

Yritystonttien suojavyöhykkeiksi ja hulevesien hallintaan osoitettiin suojaviheralueita.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

6. (Suopelto) kaupunginosa

13. (Niittukulma) kaupunginosa

Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

AK 0622

Asemakaavan laajennus koskee: Kiinteistöjä 430-433-1-30, 430-433-1-26, 430-413-6-9, 430-402-1-133, 430-433-1-29 ja 430-433-2-4.

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan (Suopelto) kortteleita 90, 91 (osaa), viher-, erityis- ja katualueita.

13. kaupunginosan (Niittukulma) korttelia 17 ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 6. kaupunginosan (Suopelto) korttelit 90, 91 (osa), erityisalueita ja katualueita sekä 13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteli 17, 18, erityisalueita sekä katualueita.

Tonttijako alueella laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

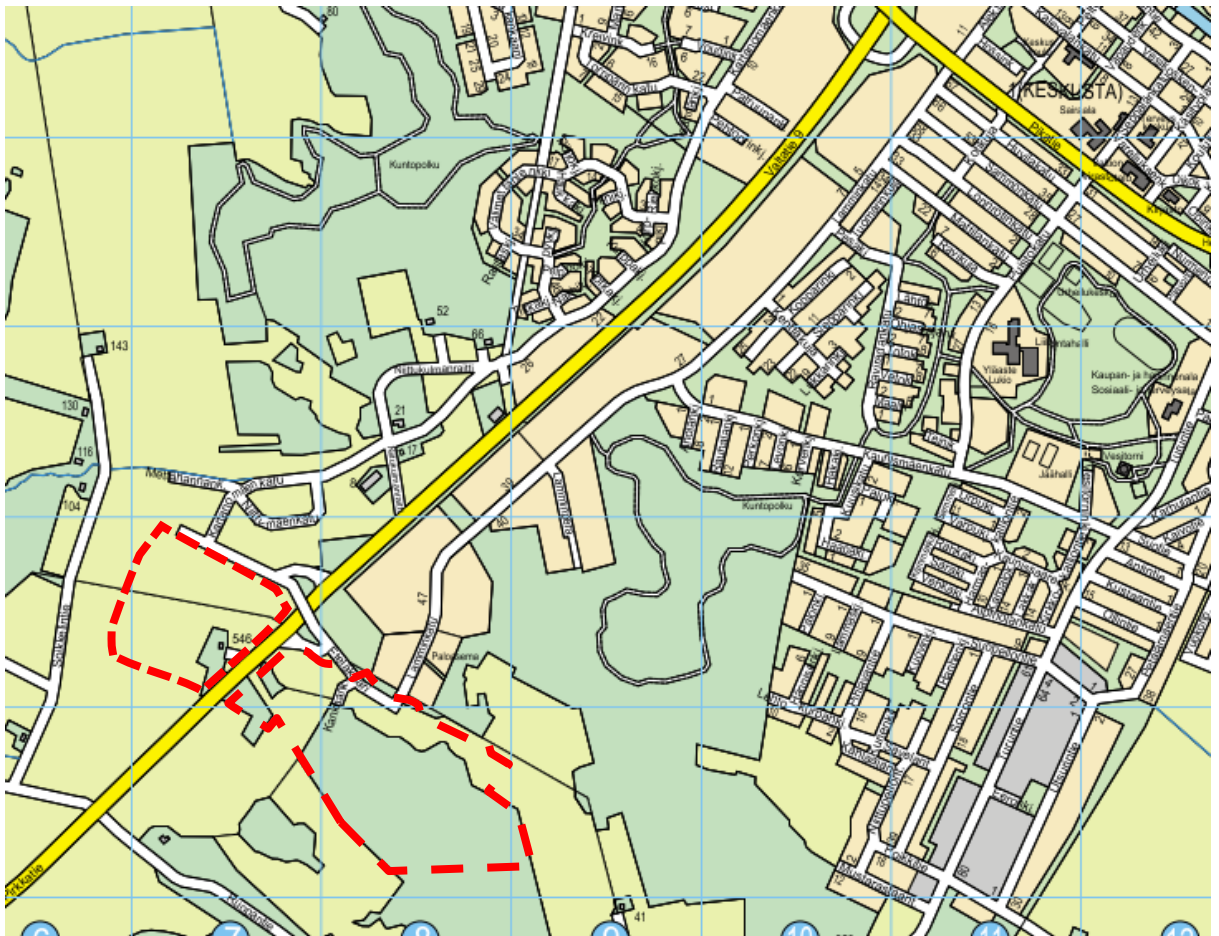
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt

Kaava on kuulutettu vireille	28.5.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	29.5.2026
Kaavatoimikunta ohjasi alustavan luonnoksen laadintaa	10.6.2026
Kaavan luonnos ja tarkistettu OAS ovat olleet nähtävillä	17.6.-1.7.2026
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville	13.7.2026
asettamisen	
Asemakaavan ehdotus ja tarkistettu OAS ovat olleet nähtävillä	24.7.-24.8.2026
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle	
kaavan hyväksymistä	___.2026
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.2026.

1.7 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 3 km Loimaan keskustasta lounaaseen. Alueelle johtaa Loimaan keskustan suunnasta Lamminkatu ja Kartanomäenkatu. Aluetta halkoo myös valtatie 9, jolta on eritasoliittymä erkanemiskaistoineen suunnittelualueelle.

Alueella on katuverkkoa, toteutumattomia yritystontteja ja kaavakatuvarauksia, metsä- ja kallioalueita, peltoja sekä entisiä peltoja. Valtatien 9 luoteispuolella on myös purkukuntoinen entinen asuinrakennuspaikka.



Kuva 2 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Alastaron eteläpuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

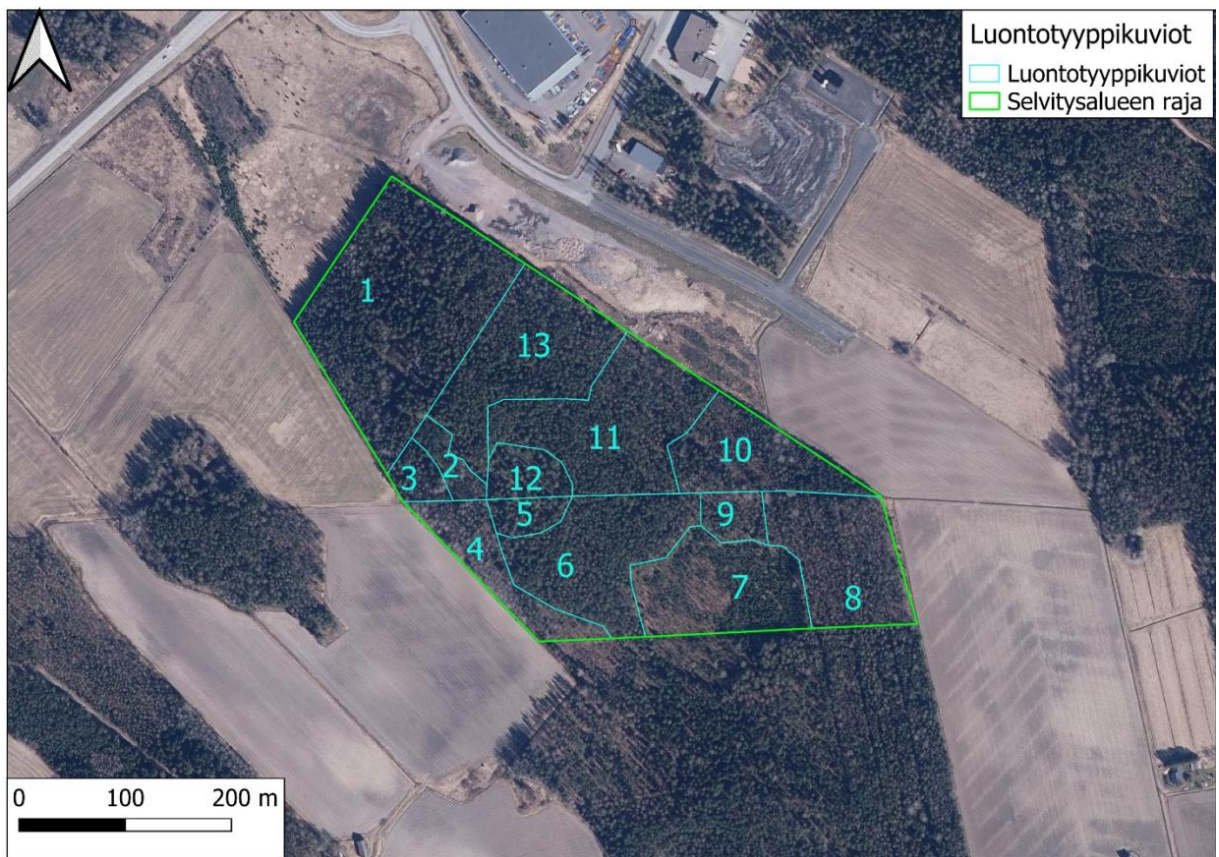
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 37 hehtaarin suunnitteluala sijaitsee valtatie 9 ympäristössä Loimaan keskustan lounaispuolella, Lamminkadun ja Kartanomäenkadun ympäristöjen yritysalueiden jatkeena. Alue kattaa rakennettua katuverkkoa, toteutumattomia yritystontteja sekä asemakaavoittamatonta maata, joka on nykyisellään pääosin metsätalousaluetta. Valtatie 9 luoteispuoli on peltoaluetta, entistä peltoa ja pieneltä osin purkukuntoisen rakennuspaikan ympäröimää pienmetsikköä.

2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualueella on paljon peltoalaa sekä metsää. Valtatie 9 luoteispuolella on vanhan rakennuspaikan ympäröimä pieni metsikkö ja kaakkoispuolella on noin 13,5 hehtaarin metsä. Metsä koostuu mm. tuoreen kankaan ja lehtomaisen kankaan metsäalueista, turvekankaasta sekä pienialaisesti kalliometsästä.



Kuva 3 Luontotyyppikuviot (1=tuoreen kankaan kuusikko, 2=tuoreen kankaan varttunut mäntytaimikko, 3=tuoreen kankaan sekametsä, 4=lehtomainen kangasmetsä, 5 ja 12=kalliometsä, 6=tuoreen kankaan männikkö, 7=tuoreen kankaan varttunut taimikko, 8=turvekangas, 9 ja 10=lehtomaisen kankaan sekametsä, 11 ja 13=tuore kangasmetsä), ortoilmakuvalla (c) MML, Luontoselvitys 2024, Envibio

Alueelta on tutkittu luontoselvityksessä (Envibio) pesimälinnustot ja lepakot vuonna 2024 ja selvityksen perusteella niihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää. Suunnittelualan metsistä on Tmi Jyrki Lehtinen tutki liito-oravien esiintymistä vuosina 2018 ja 2019. Liito-oravia ei alueelta löytynyt. Vuonna 2024 (Envibio) tutkittiin kuvan 3 mukainen alue uudestaan, eikä liito-oravia löytynyt. Tuoreen luontoselvityksen mukaan luontotyyppin kuvio 1 (kuva 3) sopisi puustorakenteeltaan liito-oravalle, mutta havaintoja ei ole ollut maastotarkistuksissa vuosilta 2018, 2019 tai 2024.

Luontoselvityksen mukaan vuoden 2024 selvitysalueella (kuva 3) ei ole viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) kutupaikoiksi sopivia ojia tai muita pienvesiä. Alueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole ennestään tiedossa aiemmin tässä selvityksessä mainitsemattomia uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteisiin sisältyvien eliölajien esiintymiä. Niitä ei löytynyt nytkään.

Valtatien 9 luoteispuolella oleva metsikössä on eri ikäistä sekapuustoa ja pihapuita purkukuntoisen rakennuskannan ympärillä. Kohdassa 2.1.3 on kuvia rakennuksista ja ympäröivästä metsästä sekä kuvissa 4 ja 5 on ilmakuvat kohti aluetta.



Kuva 4 Viistoilmakuva alueelta 1.6.2026

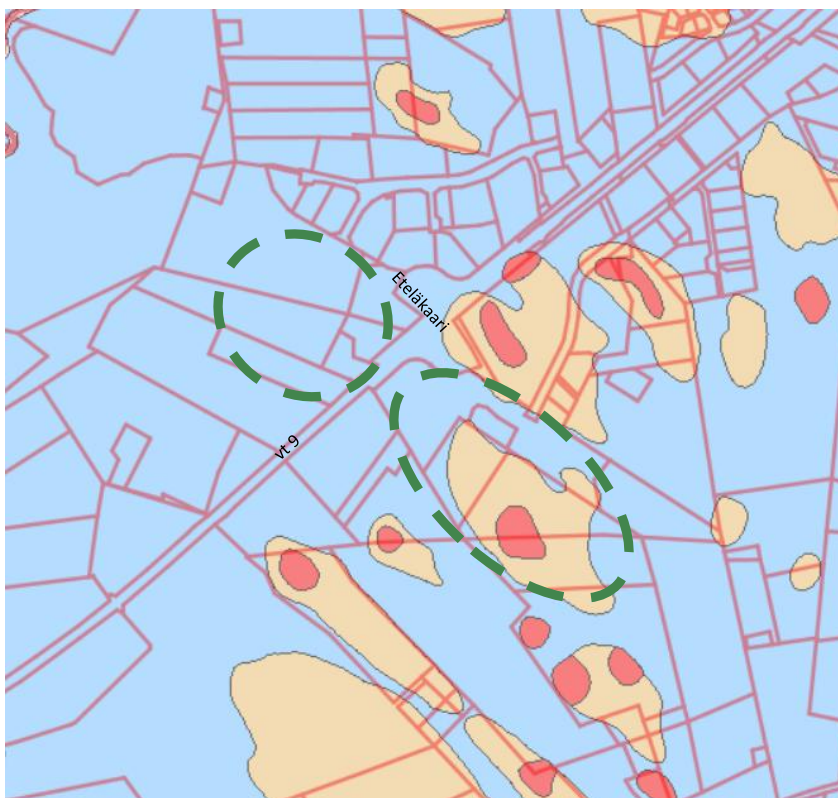


Kuva 5 Ilmakuva purkukuntoisen rakennuspaikan metsiköstä (c) Maanmittauslaitos

Alueen maasto laskee kohti lännessä olevaa Petäjokea.

Maaperä:

GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan mukaan maaperä on alueella savipainotteista peltovaltaisilla alueilla ja isommalla metsäalueella on moreeni- ja kallioalueita.



Kuva 6 – GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 18.5.2026 (ruskea = hiekka, sininen = savi, punainen = kalliomaa), likimääräinen sijainti vihreällä katkoviivalla, kiinteistörajat MML 18.5.2026.

Pohjavedet:

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse vedenhankintaan käytettäviä pohjavesialueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan taajaman lounaispuolella rajoittuen kaupallisen sekä teollisen alueen rakennettuun ympäristöön, josta on yhteys eritasoliittymällä valtatielle ja sen yli. Valtatie 9:n eteläinen eritasoliittymä toimii porttina Loimaan kaupunkiin Turun suunnasta saavuttaessa. Tästä kohdasta alkaa asemakaavoitettu alue ja peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Suunnittelualue ja sen etelä-, länsi- ja itäpuolet ovat pääsääntöisesti maa- ja metsätalousaluetta niissä sijaitsee jonkin verran myös haja-asutusrakentamista. Suunnittelualueella on myös liikennealueita ja rakentumattomia tontteja, joissa on tonttipohjia esirakennettu. Alla on viistokuvia alueelta ja ympäristöstä.



Kuva 7 Viistoilmakuva 1.6.2026 kohti länttä, suunnittelualue likimäärin punaisella.



Kuva 8 Viistoilmakuva 1.6.2026 kohti itää, suunnittelualue likimäärin punaisella.

Rakennettu ympäristö

Alueella on valtatie 9 luoteispuolella metsikkö, jossa sijaitsee purkukuntoinen rakennuspaikka, jonka päärakennus on kaavoitushetkellä palokunnan harjoituskohteena.



Kuva 9 Valokuva rakennuskannasta 2.7.2026



Kuva 10 Valokuva rakennuskannasta 2.7.2026



Kuva 9 Valokuva rakennuskannasta 2.7.2026



Kuva 10 Valokuva rakennuskannasta 2.7.2026

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema sekä muinaismuistot

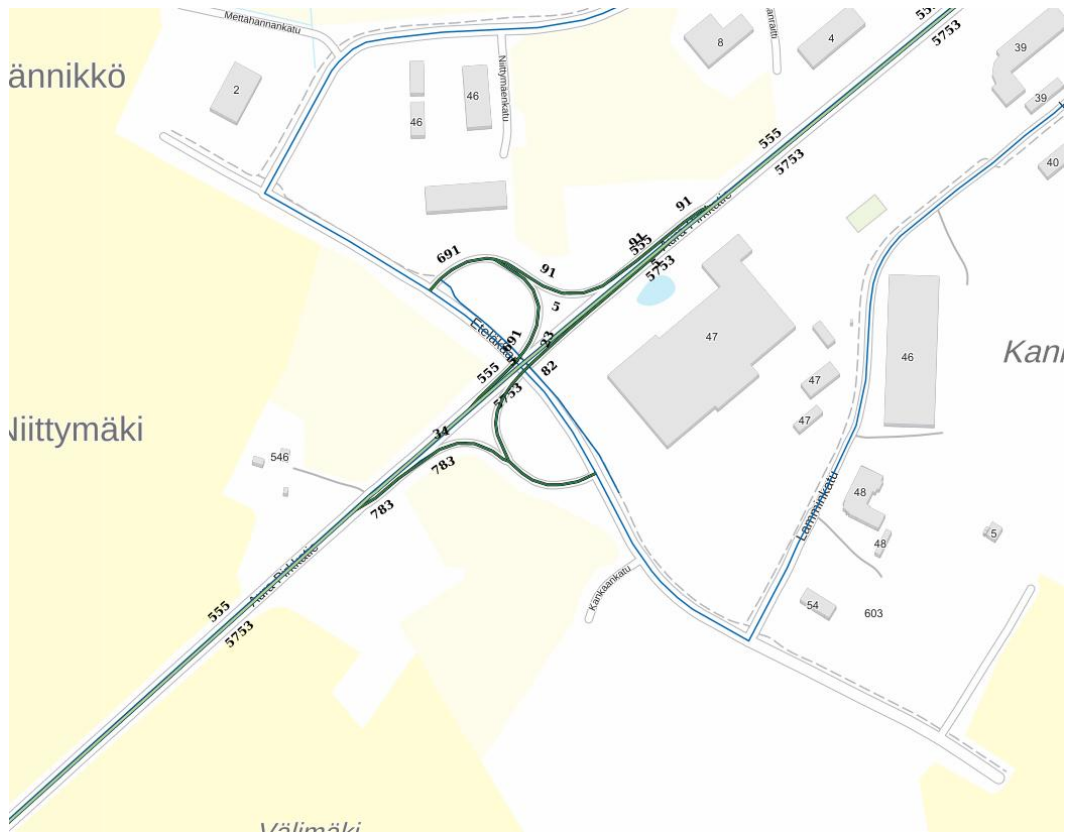
Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologian kohteita. Suunnittelualueesta lähimmillään hieman yli 0,3 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Niinijoen, Melliän ja Loimaan viljelylakeuksien maisema-alue, joka on osoitettu Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 2015, merkintä: seudullisesti merkittävä maisema-alue).

Palvelut

Kaava-alue on osa Loimaan kaupallisten palveluiden aluetta, joka keskittyy keskustan ulkopuolisen erikoistavarakaupan alaan. Lamminkadun ja Kartanomäenkadun varsilla on teollisuuden ja kaupan alan toimintoja. Lamminkadulla lähellä suunnittelualuetta sijaitsee myös paloasema.

Liikenne

Kaava-alueella on erinomaiset liikenneyhteydet. Alue rajautuu pohjoispuolelta valtatie 9:n eritasoliittymään. Alue liittyy katuverkkoon Eteläkaaren kautta, josta on yhteydet Lamminkadun ja Kartanomäenkadun kautta keskustan suuntaan. Kaava-alueella voimassa olevien kaavojen mukaisia katuja ”Länsikatu ja Niittykiilankatu” ei ole rakennettu. Kankaankadun osalta on rakennettu pieni alkuosa, mutta tontteja ei ole rakennettu, eikä kyseinen katu ole osoitekäytössä. Alueen katuverkon kapasiteetti on todella hyvä. Vuoden 2024 liikennemäärätietojen mukaan valtatiellä oli keskimääräistä vuorokausiliikennettä 5753 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä oli 555.



Kuva 11 Liikennemäärät, ©Digiroad, Väylävirasto, taustakartta Maanmittauslaitos, luettu suomenvaylat.vayla.fi 2.6.2026

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 vaihtoehtoisten 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. [lähde: Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtajan lausunto 26.6.2026]

Tekninen huolto

Alue rajoittuu kunnallistekniseen verkostoon.

2.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.1.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset

alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

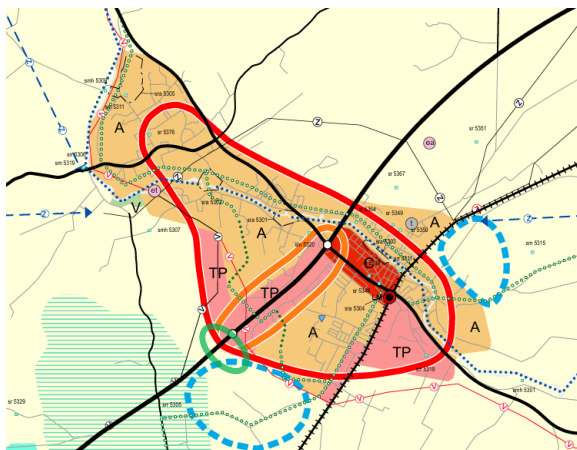
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www-sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.ymparisto.fi)

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta pienessä mittakaavassa koskevia asioita, jotka ovat korostettuna alla:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. **Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.**

2.1.4.2 Maakuntakaava



Kuva 12 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu vihreällä soikiolla (ei mittakaavassa).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavoituksessa alue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi aluetta koskee kaupunkikehittämisen kohdealueen, vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen, yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueen, valtatie ja eritasoliittymän merkinnät.

TP	TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (TPLMK, VSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)
 Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.
 Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
 Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)
 Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.



YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE (TPLMK)
 Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattava alue.
 SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
 Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.

Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisen kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen.

Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisaikavälien ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.

Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästä liikennejärjestelmästä tavoitteita.



VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)
 Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.



VALTA- TAI KANTATIE / UUSI VALTA- TAI KANTATIE / OHJEELLINEN VALTATIE (TPLMK)



VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMK, SSMK)



ERITASOLIITTYMÄ
 PLANSKILD ANSLUTNING

TAAJAMIEN MAANKÄYTÖN, PALVELUIDEN JA LIIKENTEEN VAIHEMAAKUNTAKAAVA:

Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkeytyminen tulee ratkaista jatkosuunnittelun yhteydessä.

Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m²
- Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m²
- Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

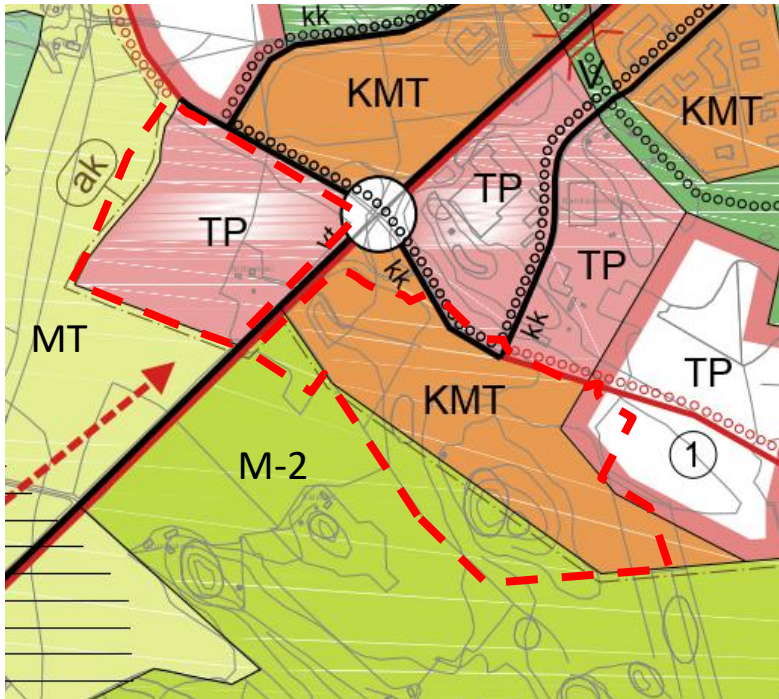
Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueiden ulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

KAUPAN MITOITUS:

Loimaan seutu	
Loimaa - Niittukulma/VT9	50 000 k-m ²
Salon seutu	
Salo - Halikko (kms-kohde)	50 000 k-m ²
Salo - Meriniitty	120 000 k-m ²
Salo - Valuri-Ollikkala	40 000 k-m ²
Vakka-Suomi	
Laitila - keskustan laajennus	8 000 k-m ²
Turun seutu	
Turku - Itäharju-Biolaakso	86 000 k-m ²
Turku - Oriketo-Topinoja	50 000 k-m ²
Turku - Rieskalähteentie (km-kohde)	32 000 k-m ²
Turku - Kärsämäki (kms-kohde)	20 000 k-m ²
Turku - Manhattan (kms-kohde)	30 000 k-m ²
Raisio - Mylly-Hauninen-Kuninkoja	330 000 k-m ²
Kaarina - Piispanristi	60 000 k-m ²
Kaarina - Krossi	80 000 k-m ²
Kaarina - Ravattula (kms-kohde)	20 000 k-m ²
Masku - Riviera (km-kohde)	50 000 k-m ²

Varsinais-Suomen liitossa on vireillä "Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava", jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025. Lisätietoja on saatavilla osoitteessa varsinais-suomi.fi

2.1.4.3 Yleiskaava



Kuva 13 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

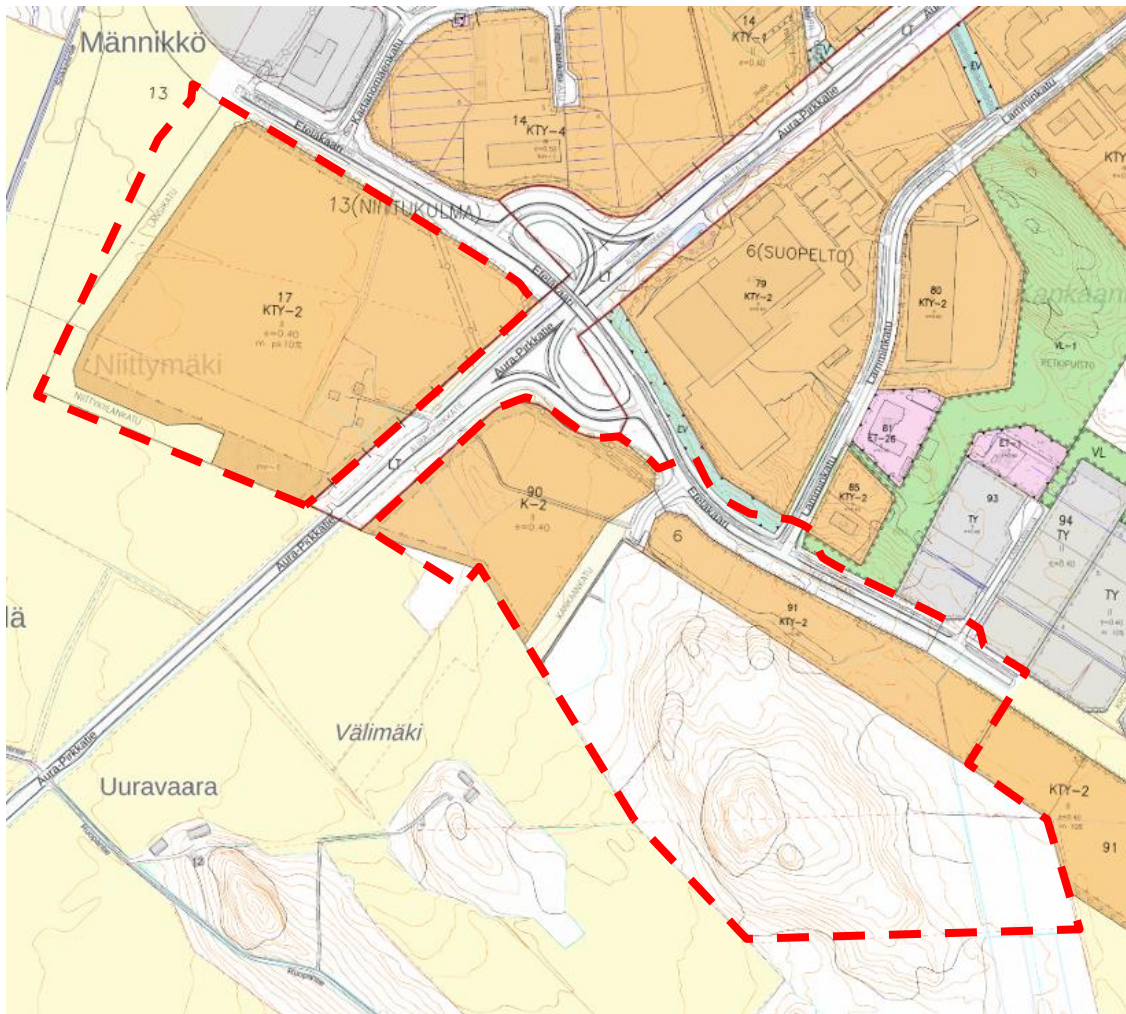
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Suunnittelualuetta koskevat kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueen, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT), työpaikka-alueen (TP), maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M-2), maatalousalueen (MT) sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen (ak) merkinnät. Lisäksi suunnittelualuetta koskee vt 9:n varrelle osoitettu tieliikenteen yhteystarpeen, eritasoliittymän, kokoojakadun ja parannettavan valtatie merkinnät.

KMT	KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROJEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.
TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.
M-2	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Aluetta voidaan käyttää lisäksi ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.
MT	MAATALOUSALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maataloustuotantoon ja tavoitteena on säilyttää laajat peltoalueet avoimina maisematiloina ja pääosin rakentamattomina. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.
ak	ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.
vt	PARANNETTAVA TIEOSUUS, VALTATIE. Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytvyöläjärjestelyihin.
yt/kk	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
kk	UUSI KOKOOJAKATU.
oooooooooooooooooooo	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
← - - - - - →	TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE. Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.
⊥	ERITASOLIITTYMÄ.

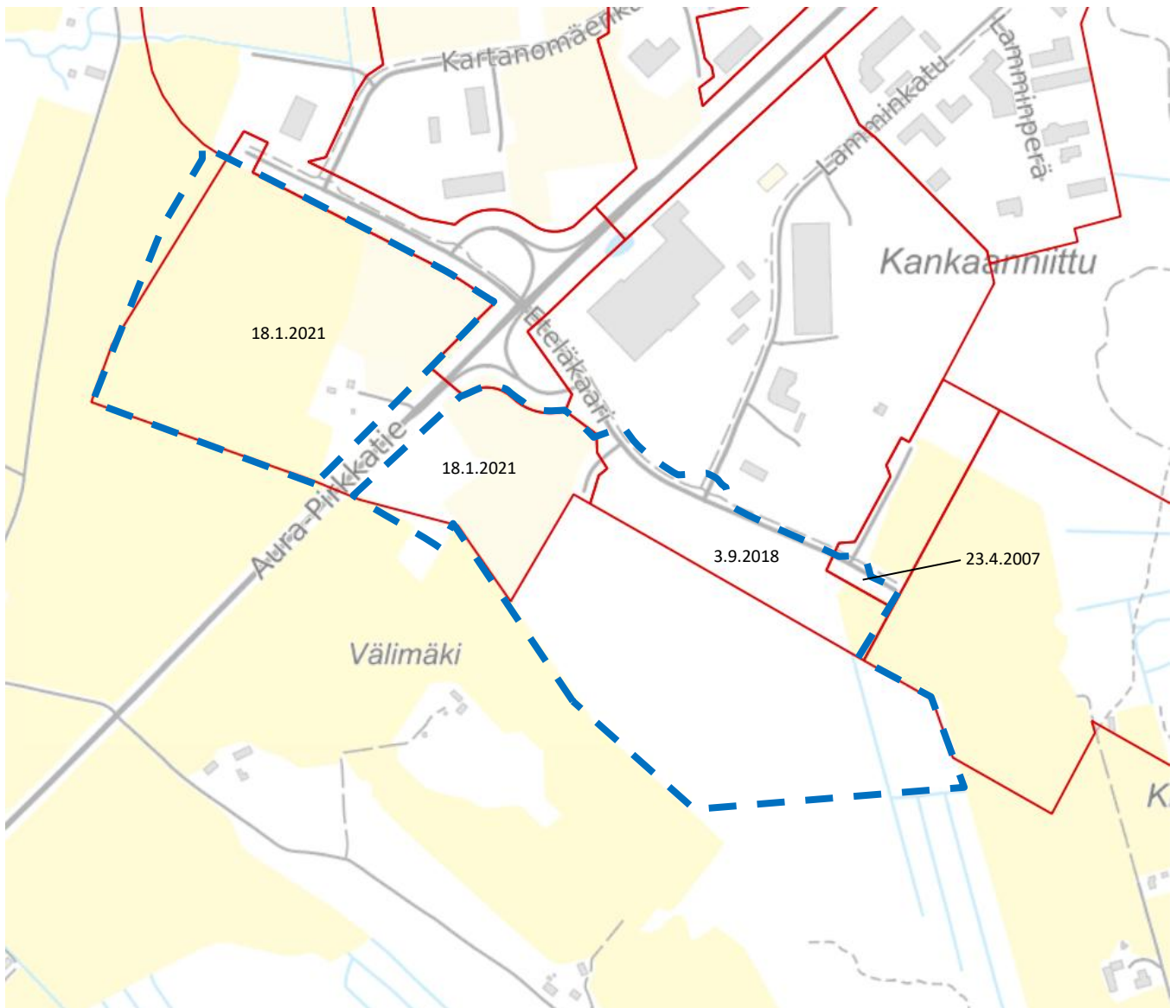
Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

2.1.4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.4.2007, 3.9.2018 ja 18.1.2021 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on osoitettu toimitilarakennusten alueeksi, liike – ja toimistorakennusten alueeksi, viheralueeksi, suojaviheralueeksi ja katualueeksi (KTY-2, K-2, VL-1, EV).



Kuva 14 Ote ajantasa-asemakaavasta 5/2026, likimääräinen suunnittelualuerajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 15 Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualuerajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 2.6.2026.

2.2 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2025. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu vuosina 2019-2022 ja 2026. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin paikkatietoinsinööri.

2.2.1 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

2.2.1.1 Hulevesiselvitys

Kaavoitustyön tueksi laadittiin yleispiirteinen hulevesiselvitys, joka on kaavan liitteenä. Selvityksessä on arvioitu vesien virtaamia alueella ja virtaamien lisääntymistä rakentamisen päällystetyn pinnan lisääntymisen seurauksena. Sen avulla arvioidaan kaavatyössä hulevesien hallinnan ratkaisuja ja määräyksiä.

2.2.1.2 Luontoselvitykset; Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa (Tmi Jyrki Lehtinen 2019) ja Luontoselvitys Loimaanportin alueella (Envibio 2024)

Suunnittelualuetta koskien on aiemmin laadittu liito-oravaselvitys, jossa aluetta on maastokartoitettu vuosina 2018 ja 2019 (Tmi Jyrki Lehtinen). Selvityksen perusteella alueelta ei ole havaittu liito-oravia.

Kankaankadun kaakkois- ja Eteläkaaren lounaispuolen metsästä tehtiin uusi luontoselvitys vuonna 2024. Selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Selvitysalueen länsiosassa (kuvan 3 kuvio 1) kasvaa liito-oravalle sopivaa metsää, joten ennen metsän käsittelyä tai maankäyttömuutoksia on suositeltavaa uusaa liito-oravakartoitus. Mitä pitempi aika ehtii kulua, sitä tärkeämpää tämä on. Selvitys on kaavan liitteenä. Uusin liito-oravaselvitys on kaavoitushetkellä tuore, ja alueesta on kolmen vuoden maastotarkistukset ilman havaintoja (2018, 2019 ja 2024), joten tätä kaavatyötä varten liito-oravaselvitystä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi uusaa.

2.2.1.3 Kaavan ilmastovaikutusten arviointi

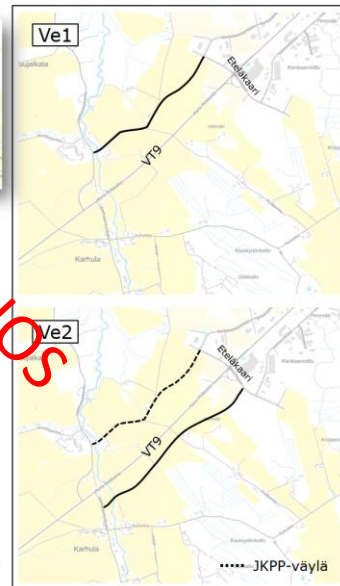
Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tueksi tehtiin ilmastovaikutusten arviointityökalulla arviointi, joka on kaavan liitteenä. Yhdyskuntarakentamisella on käytännössä aina negatiivisia ilmastovaikutuksia, joita pyritään kaavaratkaisussa huomioimaan mahdollisimman hyvin toteutusympäristön ja kaavan tavoitteet huomioiden.

2.2.1.4 Liikenteen ja maankäytön selvitys, vt9 ympäristöt, luonnos 3/2026

Loimaan kaupungilla on tulevien vuosien yleiskaavoituskohteina Loimaan keskustan ja pohjois- ja eteläosiin valtatiehen 9 rajoittuvien yleiskaava-alueiden päivitykset, joissa yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin laajentumiseen varaudutaan liikenneverkon ja siihen tukeutuvan maankäytön näkökulmasta yleispiirteisesti. Kyseinen selvitys on keskeneräinen tämän asemakaavan suunnittelun alkaessa, mutta selvityksen alustava luonnos huomioidaan asemakaavatyössä. Nykyisessä yleiskaavassa (hyväksytty 2015 eteläisen eritasoliittymän kohdalta kohti Sarka-museota on osoitettu yhteystarvemerkinä, mutta sen sijaintia ei ole tarkennettu. Tässä asemakaavatyössä selvitys huomioidaan siten, että katuverkon tai -verkkojen laajentaminen on mahdollista tulevaisuudessa valtatiehen 9 rinnalla kohti lounasta. Katuverkkojen jatkuminen kohti lounasta edellyttää tarkempaa suunnittelua ja esitetyt linjausvaihtoehdot ovat yleispiirteisiä luonnoksia, mutta hahmottavat mihin tässä asemakaavatyössä varaudutaan katuverkkojen sijainnin, toimivuuden ja tilavarausten osalta, mikäli yhdyskuntarakenne joskus pitkällä aikavälillä laajenee. Tässä asemakaavatyössä ei ratkaista kumpi tai kummat ajoneuvoyhteydet toteutettaisiin, mutta varaudutaan molempien mahdollisuuteen.

3 Katulinjaukset Etelä-Loimaa, vaihtoehdot

- Rinnakkaiskatua tutkittiin kahteen vaihtoehtoiseen sijaan (Ve1 & Ve2).
- Ve1 sijaitsee valtatie 9 länsipuolella ja Ve2 valtatie 9 itäpuolella.
- Molemmat katuyhteydet kytkeytyvät pohjoisessa Eteläkaareen ja eritasoliittymään asemakaavassa esitettyjen katuvarauksen/-liittymien kautta (Kankaankatu/Länsikatu).
- Vaihtoehto 2 sisältää rinnakkaiskatien lisäksi valtatie 9 länsipuolen jkpp-yhteyden parantamisen Sarka-museolle valtatie 9 länsipuolella. Em. linjaus noudattelee pääosin nykyisiä väyliä ja hyödyntää olemassa olevaa Petäjoen siltayhteyttä.

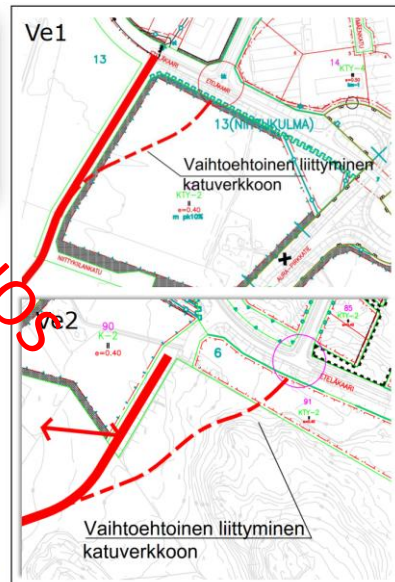


Kuva 3.5, Etelä-Loimaan
tutkitut katulinjaukset

Ramboll
Kuva 16 Ote Liikenteen ja maankäytön selvityksen, vt 9 luonnoksesta 3/2026

3 Katulinjaukset Rinnakkaiskadun liittyminen Eteläkaareen

- Rinnakkaiskatujen vaihtoehdot voivat liittyä nykyiseen katuverkkoon kahdella vaihtoehtoisella tavalla. Rinnakkaiskatujen vaihtoehdosta riippumatta kadut voivat liittyä joko porrastetusti tai kohdakkain Kartanomäenkadun/ Lamminkadun kanssa.
- Porrastetussa vaihtoehdossa rinnakkaiskadut liittyisivät nykyisten asemakaavassa esitettyjen katualueiden kautta. Porrastus säästää esimerkiksi Ve1:ssä kaavoitettua tyhjää tonttia. Yleisesti porrastus hankaloittaa esim. raskaan kaluston tai erikoiskuljetuksien liikumista.
- Liikenneympyrävaihtoehdossa rinnakkaiskadut liittyisivät kohdakkain nykyisten katujen kanssa. Liikenneympyröiden tilavarauks on katsottu 30 m säteiselle ympyrälle. Liikenneympyrä on teknisesti toteutettavissa, mutta tämän sijoittuminen katuverkkoon vaatii jatkosuunnittelua.
- Liikenneympyrävaihtoehto helpottaisi raskaan- ja erikoiskuljetusliikenteen liikkuvuutta rinnakkaiskatujen suuntaisesti. Muihin liittymätyyppiin verrattuna liikenneympyrä hillitsee oikein mitoitettuna tehokkaasti ajonopeuksia.



Kuva 3.8, vaihtoehtoinen
liittyminen katuverkkoon

Ramboll
Kuva 17 Ote Liikenteen ja maankäytön selvityksen, vt 9 luonnoksesta 3/2026

3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUOTKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaupunki on ostanut maa-alueita Eteläkaaren eteläpuolelta lisää vuosina 2024-2025 ja kaupungilla on tarve osoittaa aluetta yritysalueeksi laajentamalla asemakaavaa, sekä tarve on myös päivittää alueella aiemmin laadittuja asemakaavoja nykytarpeiden mukaiseksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kohde on kirjattuna Loimaan vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa tulevien vuosien kohteena (kaavatoimikunta 7.4.2026 § 3 ja kaupunginhallitus 13.4.2026 § 82). Kaavoitus aikaistettiin vuodelle 2026 kaavoituksen käynnistämispäätöksellä kaupunginhallituksen kokouksessa 25.5.2026, jossa suunnittelualueita myös laajennettiin kattamaan myös valtatie 9 ympäristöä (Kankaankujan ja valtatie 9 välistä aluetta sekä Niittukulman kaupunginosan korttelia 17 ja katuverkkoa). Kaavatyö on kuulutettu vireille kuulutuksella 28.5.2026.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (kaavaselostuksen liite 1) on lueteltu tämän kaavatyön osallisia. Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.3.2 Kaavan vireilletulo (AKL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 25.5.2026 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 28.5.2026 sekä kaupungin ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 29.5.2026 ja tarkistettu 17.6.2026 ja toisen kerran tarkistettu 24.7.2026-24.8.2026.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse sekä suomi.fi -viestein. Nähtävillä olovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 29.5.2026 ja palautetta siitä pyydettiin 12.6.2026 mennessä. Palautteita jätettiin 0 kpl.

Määräajan jälkeen 16.6.2026 alueellinen vastuumuseo toimitti lausunnon, jossa todettiin: ”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.” Rakennetun ympäristön tietoja ja vaikutuksia täydennettiin kaavamateriaaleihin.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 17.6.-1.7.2026, joista jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin palautteen ja uudelleenarvioinnin perusteella mm. seuraavia muutoksia ja tarkennuksia:

- lisättiin maa-ainesten ottamista koskeva eo-merkintä
- lisättiin Kartanomäenkadun ja Lamminkadun jatkeille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiden (ET) merkinnät, joka mahdollistavat mm. sähkömuuntamoiden ja pumppaamoiden sijoittamiset tarvittaessa.
- KTY-5 merkintä tarkennettiin huomioimaan levähdys- ja pysäköintialueiden mahdollistaminen sekä selkeytettiin kaupan ohjausta.
- korttelin 17 KTY-4 -merkintä muutettiin KTY-5:ksi
- T-aluetta pienennettiin ja EV-aluetta suurennettiin.
- Istutettavaa alueenosaa ja e-4 -aluetta laajennettiin T-alueen lounais-, etelä- ja kaakkoisosissa.
- Lisättiin istutettavan puurivin merkintä T-alueen lounaisosaan.
- Lisättiin yleismääräys: ”Rakentamisessa suositellaan vähähiilisiä, energiatehokkaita ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja.”
- Lisättiin yleismääräys, jossa korttelien 17 ja 18 osalta osoitettiin enimmäiskerrosala yli 1 999 k-m²:n kaupan yksiköiden yhteenlasketusta kokonaiskerrosalasta.

- Korttelien 90 ja 91 myymälätilojen rakentamista koskeva määräys tarkennettiin.
- km-2 -merkintää tarkennettiin.
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kotoperäistä puustoa koskeva määräys.
- tehtiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.7.-24.8.2026. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella kaupungin omistamia maa-alueita koskevat seuraavat tarkistukset:

- Korttelin 91 T-alueella laajennettiin *Säilytettävä/istutettava puurivi* -merkintöjä.
- Tiukennettiin kortteleiden 17 ja 18 (KTY-5) yleismääräystä alueelle osoitettavan kaupan alan kokonaiskerrosalasta muotoon: ”Kortteleihin 17 ja 18 saa toteuttaa KTY-5 -merkinnän mukaisia kaupan yksiköitä yhteensä enintään 12 000 k-m². Nämä rakennusoikeudet kohdennetaan tonteille erillisen tonttijaon yhteydessä.”

Lisäksi teknisenä tarkistuksena korttelin 17 itäreunan kaupunginosarajan viiva muutettiin harmaasta mustaksi ja merkinnän kuvaus lisättiin määräysten ja merkintöjen selitelmään.

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevalle viranomaisneuvottelulle ei nähty erityistä tarvetta. Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

- Osoittaa hyvän logistisen sijainnin sekä kovan maaperän alueelle yritysalueen laajentamista, joka lisää tonttitarjonnan monipuolisuutta eri tarpeille.
- Tavoitteena on osoittaa vt 9:n (Aura-Pirkkatien) kaakkoispuolelle teollispainotteista aluetta ja luoteispuolelle kaupallistakin toimintaa mahdollistavaa aluetta. Nämä ratkaisut tukevat Lamminkadun eteläpään teollispainotteista, sekä Kartanomäenkadun eteläpään kaupallispainotteista toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on myös siten siirtää polttoaineen jakeluaseman/liikenneaseman sijainti valtatie luoteispuolelle. Yleiskaavasta poikkeaminen perustellaan tässä kaavaselostuksessa, koska siinä kaupallinen keskittymä ja työpaikka-alueet on tavoiteltu vastakkaisille puolille valtatieä 9 Eteläkaaren lounaispuolilla.
- Maamassojen kiertotalousnäkökulmasta arvioidaan kallioalueen hyödyntämispotentiaalia alueen tai lähialueen esirakentamiseen tonttien ja/tai katuverkon osalta.
- Huomioidaan katuverkon osalta pitkän aikavälin yhdyskuntarakenteen laajentamistarpeet suunnittelualueen läpi kohti lounasta.
- Lisäksi kaavaa päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtajan ja Lupa- ja valvontaviraston valmisteluvaiheesta (luonnos) toimittamien lausuntojen perusteella kaavaehdotusta tarkennettiin huomioimaan mm. maisemalliset vaikutukset ja kuljetusketjujen tarpeet paremmin sekä kaupallista ohjausta tiukennettiin.

Maa-ainesten ottoa alueelta ohjattiin ennakoivasti ennen tonttitarpeiden muodostumista osoittamalla eo-merkintä korttelien 90, 91 sekä Lamminkadun jatkeen alueille.

Ehdotuksen nähtävillöön jälkeen hyväksyttävään kaavaan tiukennettiin kaupallista ohjausta Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueetta koskevan katuverkon osalta arvioitiin kohdassa 2.2.1.4 esitetyt liikenteen vaihtoehdot, Lamminkadun sekä Kartanomäenkadun kohtien jatkuminen kohti lounasta porrastetusti tai suoralla yhteydellä, jossa on myös liikenneympyrän tilavaraus Eteläkaaren risteyksessä. Näistä vaihtoehtoista päädyttiin suoran yhteyden ja liikenneympyrävarauksen vaihtoehtoon, koska sen arvioitiin olevan toimivampi alueen logistiikassa ja katuverkon sujuvuudessa sekä turvallisuudessa. Alueen liikennemäärien arvioidaan lisääntyvät pitkällä aikavälillä, kun Eteläkaaren yhteydet jatkuvat Turuntielle ja Juvantielle, sekä myös liikenneyhteydet valtatie 9 rinnalla kohti lounasta lisäävät liikennettä toteutuessaan. Muilta osin kaavasta ei suunniteltu erillisiä alustavia kaavaluonnoksia, koska olemassa oleva rakenne ja kaupungin maanomistus rajoittivat suunnitteluvaihtoehtoja. Vaihtoehtoina on siten niiltä osin ns. 0-vaihtoehto, jossa kaavatyötä ei tehdä ja nyt valmisteltu kaava.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava ja asemakaavan muutosalueet:

Asemakaavaratkaisulla osoitettiin sujuvat liikenneyhteydet kohti lounasta Lamminkadun ja Kartanomäenkadun jatkeilla, joihin osoitettiin myös tilavaraukset liikenneympyröille. Ratkaisu sujuvoittaa liikennettä asemakaavan toteututtua ja laajempaa katuverkkoa, mikäli yhdyskuntarakenne joskus laajenee kohti lounasta.

Yritysalueen osalta valtatie 9 kaakkoispuolelle osoitettiin teollispainotteisempia tontteja, joka tukee Lamminkadun eteläpään toteutunutta teollispainotteista rakennetta, sekä rakennetun Kankaankujan teollisuustonttivarantoa. Valtatie lounaispuolelle osoitettiin kaupallispainotteista tonttivarantoa, joka tulee Kartanomäenkadun kaupallispainotteisempaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle mahdollistettiin kuitenkin myös sinne sopivaa teollista toteutusta, joka edistää kaavan muuntojoustavuutta ja mahdollisuuksia.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

Alla on kuvattu lyhyesti kaavan rakenne ja aluevaraukset. Tarkat merkinnät ja määräykset ovat tarkasteltavissa kaavakartalla. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 37 hehtaaria.

4.1.1 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kaavamääräys on johdettu samanlaisesta määräyksestä, joka on käytössä alueen pohjoispuolella, sekä kaavamuuotosalueella aiemmassa asemakaavassa oli Eteläkaaren eteläpuolella entisen korttelin 91 alueella. Alueelle mahdollistettiin myös myymälätilojen toteuttaminen pienessä mittakaavassa. Kortteliin 90 osoitettiin liittymäpaikka Eteläkaarelta siten, että sen voi toteuttaa yhteisliittymänä, mikäli

kortteli toteutetaan esimerkiksi kahtena tonttina. Lisäksi liittymämahdollisuus on Lamminkadun jatkeen kautta, mutta se voi toteutua eri vaiheessa.

Hulevesien hallintaa ja huomioimista ohjattiin kaavamääräyksiin.

Korttelialueen osaa koskee myös maa-ainesten esiöton mahdollistava eo-merkintä, joka edistää maa-aineksen hyödyntämismahdollisuutta lähialueen katuverkon ja tonttien esirakentamisessa ennen kaavatontin toteuttamista. Maa-aineksen otto tulee tehdä siten, että se toteutetaan tulevaa rakentamista palvelevana, jolloin tonttitasaus suunnitellaan tarkemmin erillisellä suunnitelmalla.

KTY-2 alue korttelissa 90 on noin 6,64 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 26 570 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.2 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5)

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia, liikennepalveluasemarakennuksia, polttoaineen jakeluasemia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä levähdys- ja pysäköintialueita. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, kone-, rauta-, varaosa-, kodintekniikka-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa tai toimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa erillistä päivittäistavarakaupan yksikköä, mutta liikennepalveluaseman yhteyteen saa toteuttaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 500 k-m².

Alueelle siirrettiin asemakaavan muutoksella valtatie kaakkoispuolen korttelista 90 liikenneaseman toteutus kortteleihin 17-18. Asemia ja polttoaineen jakeluasemia mahdollistettiin useampi, mikäli tarpeita ilmenee.

Toimitilarakennusten korttelialue mahdollistaa monipuolisen toimintoja yhdistävän yritystoiminnan, jossa voi sijaita yritysten toimisto- ja myymälärakennuksia, liikennepalveluita, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Korttelien 17-18 alueelle voi sijoittua joitakin alle vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan alittavia (4 000 k-m²) kaupan yksiköitä, jotka eivät ole laadultaan keskustahakuisia kauppia. Koko aluetta ja sen rakennusoikeutta ei tavoitella pelkästään kaupan alalle. Kortteliin 17 voi sijoittua myös yksittäinen, enintään 5 999 k-m²:n kokoinen, vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on KTY-5 merkinnän mukainen (km-2). Suuryksikön oikeus kohdennetaan tonttijaossa hankkeen mukaiselle tontille.

Monipuolisella kaavamääräyksellä on myös pitkälle tulevaisuuteen positiivinen vaikutus, jos rakennuksille tulee käyttötärpeisiin muutostarpeita tulevaisuudessa. Rakennusten tai rakenteiden uusiokäyttö on silloin selkeämpää tontilla ja se on kiertotalouden kannalta positiivista.

Kortteleihin 17 ja 18 saa toteuttaa KTY-5 -merkinnän mukaisia kaupan yksiköitä yhteensä enintään 12 000 k-m². Nämä rakentamisoikeudet kohdennetaan tonteille erillisen tonttijaon yhteydessä.

Hulevesien hallintaa ja huomioimista ohjattiin kaavamääräyksiin.

KTY-5 alue korttelissa 17 on noin 10,38 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 41 510 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 18 alue on noin 1,59 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 6 350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Kaavassa osoitettiin teollisuus- ja varastorakennusten kortteli Eteläkaaren ja Lamminkadun varsille, joka on logistisesti hyvällä sijainnilla lähellä eritasoliittymää. Alue on kalliovaltaista aluetta, jolloin alueelle muodostuu kovapohjaista tonttimaata. Korttelialueen toteutus edellyttää maa-ainesten poistoa ja kaupungilla on suunnitteilla käyttää alueen kiviainesta mm. lähialueen katuverkon tai tonttien esirakentamiseen kallioaineksen kiertotalousnäkökulmasta ja tavoitteena on lyhyet siirtoetäisyydet. Aluetta maisemoidaan ympäristöön lounais-etelä-kaakkois-suuntien suojaviheralueella, sekä lounais-etelä-luoteis-itä suuntaisella maisemointivallilla (e-4). Korttelialueen itä- ja eteläreunoille osoitettiin myös istutettavan tai säilytettävän puurivin velvoitteet. Korttelialueen koilliskulmaan osoitettiin hulevesien hallinnalle sovelias alue, mutta hulevesirakenteita voi myös toteuttaa muualle, kun alueen tarkempi toteutus suunnitellaan.

Lyhin etäisyys asemakaavoitetuille asuintonteille on Suopellon alueella noin 650 metrin etäisyydellä korttelialueesta. Lounaassa, etelässä ja kaakossa sijaitsee haja-asutusta, jota rakennusrekisterin mukaan on lähimmillään noin 260 metrin etäisyydellä. Korttelialueen lähiympäristön tontit ovat yritystontteja. Korttelialueen toteutuksessa on huomioitava toiminnan sijoittuminen keskusta-alueen läheisyyteen, jota voi tarvittaessa ohjata mm. ympäristöluvituksella, jos toiminnan tavanomaista merkittävämmät ympäristövaikutukset ulottuvat yritysalueetta laajemmalle.

T-alue korttelissa 91 on noin 10.58 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 42 331k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II.

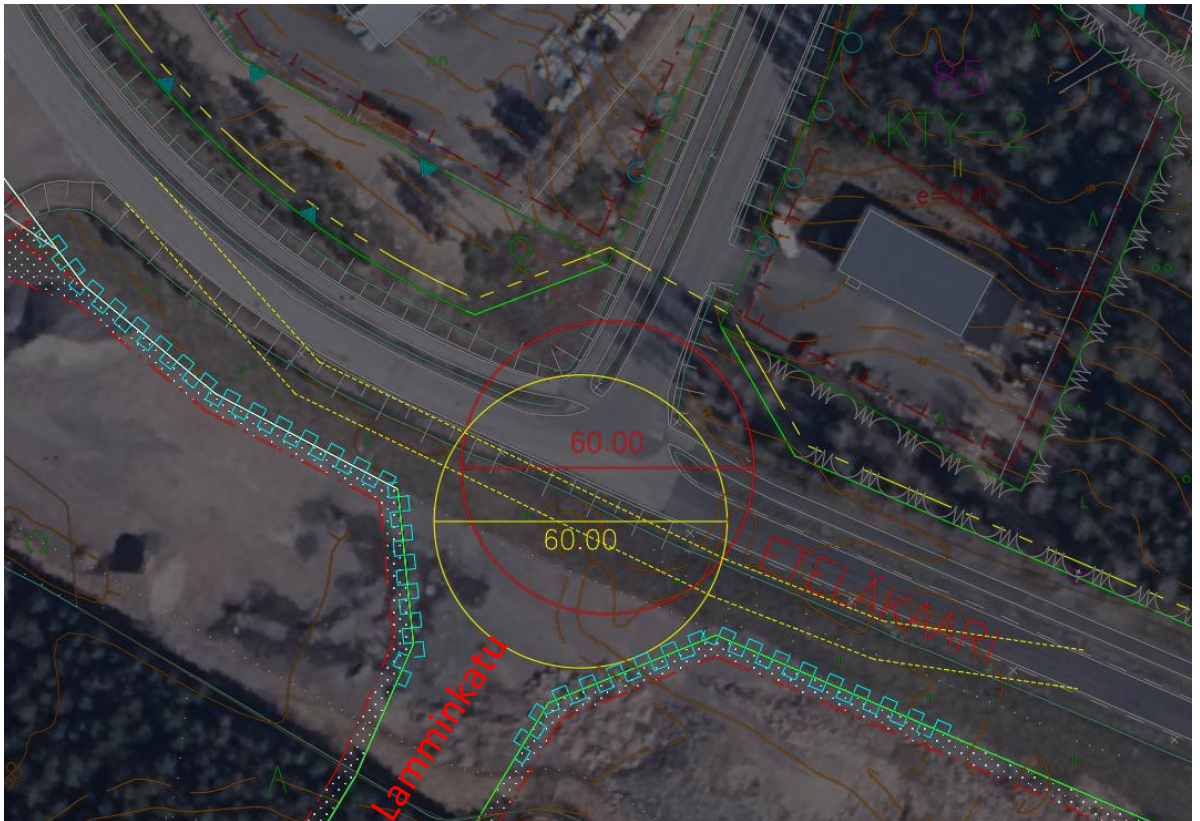
Korttelialueen osaa koskee myös maa-ainesten esiöton mahdollistava eo-merkintä, joka edistää maa-aineksen hyödyntämismahdollisuutta lähialueen katuverkon ja tonttien esirakentamisessa ennen kaavatontin toteuttamista. Maa-aineksen otto tulee tehdä siten, että se toteutetaan tulevaa rakentamista palvelevana, jolloin tonttitasaus suunnitellaan tarkemmin erillisellä suunnitelmalla.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

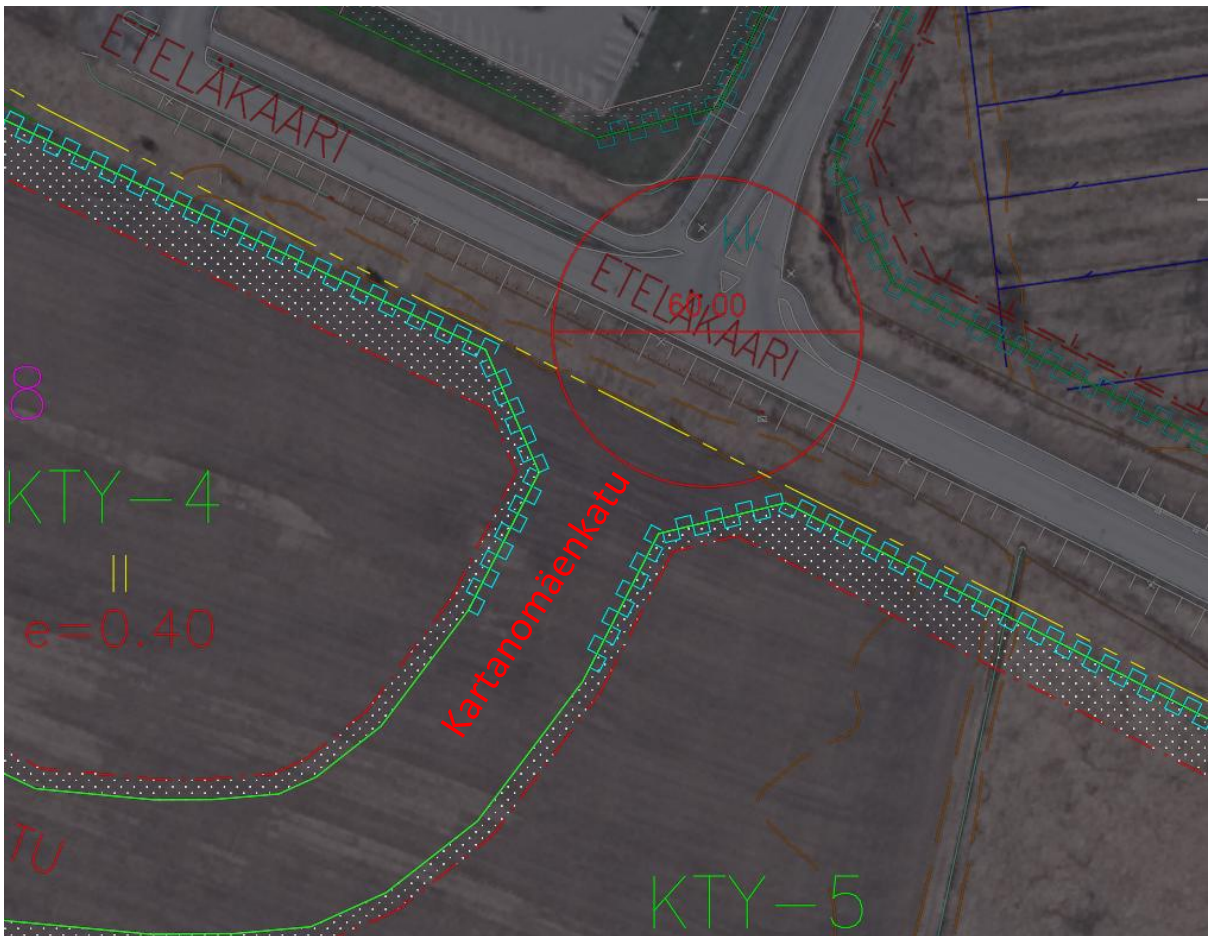
4.1.4 Katualueet

Eteläkaarelle osoitettiin tilavaraukset kiertoliittymille Lamminkadun ja Kartanomäenkadun risteysalueille, jolla edistetään liikenteen sujuvuutta etenkin tilanteessa, jossa katuverkot laajenevat nykyisestä. Liikenneympyröiden tilavaraus mitoitettiin vähintään 60 metrin halkaisijalla.

Lamminkadun osalta liikenneympyrän tilavarausta laajennettiin hieman enemmän kohti lounasta, jos tarkemmassa suunnittelussa tulee tarve Lamminkadun koillissuunnan mäen geometriasta johtuen toteuttaa ympyrä hieman lounaammaksi nykyisestä Eteläkaaren keskilinjasta. Alla yleispiirteinen mitoituskuv.



Kuva 18 Yleispiirteinen mitoituskuvaa kahdelle liikennelympyrävaihtoehdolle Lamminkadulle kaavaluonnoskartalla (ilmakuva © Maanmittauslaitos)



Kuva 19 Yleispiirteinen mitoituskuvaa liikennelympyrävaihtoehdolle Kartanomäenkadulle kaavaluonnoskartalla (ilmakuva © Maanmittauslaitos)

Lamminkatua ja Kartanomäenkatua jatketaan suunnittelualueen läpi. Tilavaraukset mahdollistavat kevyen liikenteen väylän toteuttamisen, joka edistää kevyen liikenteen toimivuutta ja yritysalueiden saavutettavuutta kestäväällä liikkumismuodolla. Molempien väylien päähän osoitettiin kääntöpaikat, mutta väyliä on mahdollista myös jatkaa kohti lounasta rinnakkaistienä tai -teinä (tai katuina) erillisen suunnittelun perusteella.

Katujen risteysalueille osoitettiin liittymäkieltoja liikenneturvallisuuksista.

Lamminkadun osaa koskee myös maa-ainesten esioton mahdollistava eo-merkintä, joka edistää maa-aineksen hyödyntämismahdollisuutta lähialueen katuverkon ja tonttien esirakentamisessa ennen Lamminkadun katuverkon toteuttamista. Maa-aineksen otto tulee tehdä siten, että se toteutetaan tulevaa rakentamista palvelevana, jolloin kadun tasaus suunnitellaan tarkemmin erillisellä suunnitelmalla.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.5 Suojaviheralueet (EV)

Kaavassa osoitettiin yritysalueiden ympärille suojaviheralueita, koska viheralueiden ei katsottu olevan luonteeltaan puistoja. Suojaviheralueet maisemoivat korttelialueita ympäristöön ja muodostavat suoja-alueita muuhun maankäyttöön. Suojaviheralueet osoitettiin myös sellaisille maastollisille sijainneille, jolloin niihin on mahdollista sijoittaa ja toteuttaa hulevesien hallintarakenteita mahdollisimman hyvin huomioiden nykyiset maastonmuodot. Myös kunnallisteknisiä rakenteita sijoittuu ja voi jatkossa sijoittaa EV-alueille.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.6 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaavassa osoitettiin aluevaraukset Lamminkadun ja Kartanomäenkadun jatkeille, jolla mahdollistetaan esimerkiksi muuntamoiden tai pumppaamoiden sijoittaminen alueille.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavassa poiketaan yleiskaavan tavoitteesta, jossa kaupallista toimintaa (KMT) on tavoiteltu valtatie 9 kaakkoispuolelle ja teollispainotteisempaa (TP) valtatie luoteispuolelle. Asemakaavaratkaisulla teollispainotteisempi toiminta (KTY-2 ja T) osoitetaan valtatie 9 kaakkoispuolelle ja kaupallisemmankin toiminnan mahdollistava toiminta valtatie luoteispuolelle (KTY-5). Alueet sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan ja arvioinnissa korostuu sijaintien vaihtuminen valtatie 9 ympärillä, eikä niinkään uusi toiminta alueelle kokonaisuutena. Lisäksi tarkastellaan raskaampaa teollisuutta mahdollistavan asemakaavan T-merkinnän osoittaminen.

Arviointi tehdään Alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimusten kautta sekä vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten kautta (Alueidenkäyttölain 9 a luvun 71 b §, 71 c §, 71 d §). Molemmat tarkastelut on esitetty alla. [lakipykälät: finlex.fi, luettu 3.7.2026]

39 §**Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maakuntakaava on kuvattu osiossa 2.1.4.2.

Maakuntakaavan huomioiminen**Yleiskaavan kaupallisen alueen (KMT) ja työpaikka-alueen (TP) vaihtaminen eri puolille valtatie 9:**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueet sijoittuvat samanlaisille työpaikkatoimintojen, maa- ja metsätalousalueiden, kaupunkikehittämisen kohdealueen, vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen merkintöjen alueille sekä niiden välittömään läheisyyteen. Ne myös rajoittuvat eritasoliittymän merkintään. Kaupallisen ja teollisen painotusten vaihtaminen valtatie 9 eri puolille ei siten arvioida olevan vaikutusta maankuntakaavan näkökulmasta, koska merkinnät ovat samat ja otetaan huomioon maakuntakaavan mittakaava.

Teollisuustontti (T) yleiskaavan KMT-alueella:

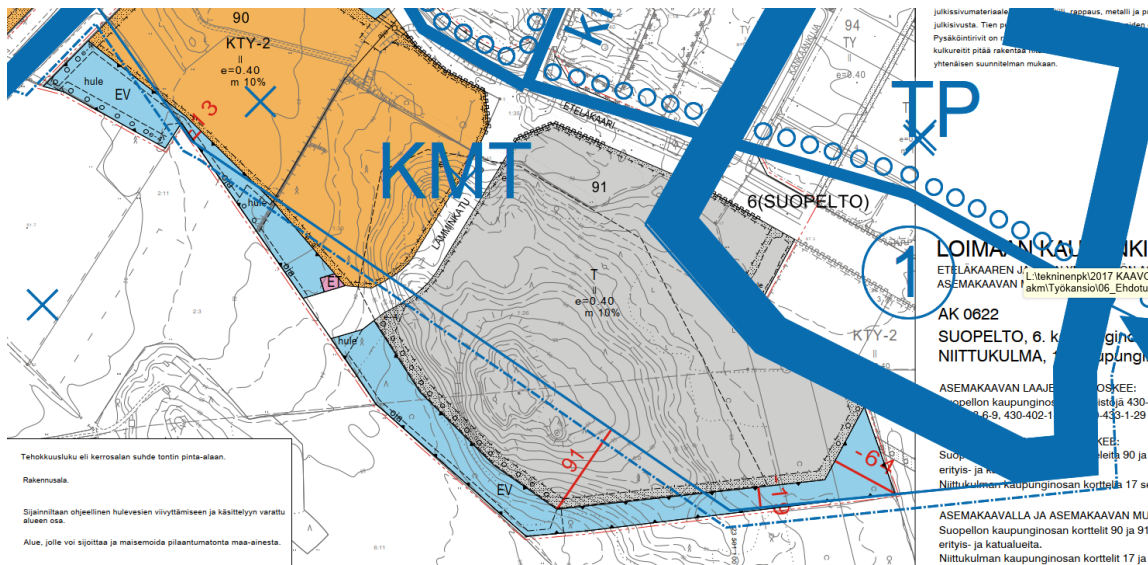
Asemakaavalla on osoitettu myös teollisuustontti (T), joka mahdollistaisi teollisuutta, joka voi aiheuttaa ympäristövaikutuksia. Maakuntakaavassa nyt asemakaavoitettava teollisuusalue rajoittuu koillisessa taajamatoimintojen alueeseen (A). Yleis- ja asemakaavoissa on kuitenkin yli 600 metrin etäisyys koillisen asuinrakentamisen alueille. Välissä on kaavoitettuja teollisuus- ja viheralueita. Merkittävää ympäristöhäiriötä kaavoitetuille asuinalueille aiheuttavaa toimintaa ei voi alueelle osoittaa, joka huomioitiin kaavan yleismääräyksellä, jossa korostetaan keskustan läheisyyden huomiointia. Jonkin verran toiminnasta voi tulla ympäristöön häiriötä, mutta kaavoitettu ympäristö on teollispainotteista yritysalueita, joka ei ole asumiseen verrattavaa herkkyydeltään. Yleiskaavassa alueen luoteis-, etelä- ja kaakkoisosat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, johon uutta haja-asuinrakentamista ei ole sallittu (M-2).

Yleiskaavassa osoitetun rakennettavan alueen ulottuvuus (yleiskaavan KMT/M-2 sekä maakuntakaavan TP, M ja yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue)

Asemakaavan laajennus ulottuu hieman etelämmäs, kuin mitä on yleiskaavan rakentamiseen osoitettu alue. Asemakaavan laajennusosa osoitetaan toisaalta yleiskaavaa kapeampana alueen kaakkoiskulmaan. Näihin ratkaisuihin päädyttiin maakunta- ja yleiskaavoitusta tarkemman suunnittelun ja mittakaavan perusteella.

Perustelut:

- Yleiskaavassa osoitetun rakentamisalueen osalta sen mittakaava huomioiden rajaustulkinnan ei arvioida olevan merkittävä. Lähes jokaisessa asemakaavatyössä yleiskaavan rajauksia on tarpeen tulkita. Alla olevassa kuvassa on mitoitukset yleiskaavan rakentamisalueen (KMT) ulottuvuuden tulkinnasta. Kyse on enimmillään noin 91 metriä laajemmasta alueesta, mutta osin asemakaavoituksella myös aluerajaus suunniteltiin kapeammaksi (enimmillään noin 64 m). Yleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:20 000 ja tästä kohdasta on myös osasuurennos 1:10 000. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavassa, eli 10 ja 5 kertaa tarkempana.
- Maisemallisen arvioinnin perusteella asemakaavan laajentamisen katsottiin sopivan alueen teolliseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen suojaksi osoitettiin myös mm. suojaviheralueita sekä alueella on luontaisia suojaavia elementtejä, kuten metsää ja maastonmuotoja.
- Maa-aineksen teknistaloudellinen ottotoiminta on tarkoituksenmukaisempaa, kun suurempi osa kallioalueesta on louhinnan piirissä.
- Yleiskaavan rajauksessa rakentamisen reuna on osoitettu kallioalueen huipun kohdalle ja sen jättäminen puoliiksi voisi aiheuttaa turvallisuusriskin jatkon kannalta merkittävän isolla korkeuserolla.
- Ratkaisu edistää yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan tonttivarannon muodostamista.
- Maakuntakaavan yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueen merkintä koskee myös aiemmin asemakaavoitettuja yritys- ja liikennealueita, joissa on tehty yleiskaavan mittakaava huomioiden tulkintaa. Asemakaavoitustyössä on siten tulkittu, että maakuntakaavan mittakaava ja ohjaustarkkuus mahdollistavat ratkaisut. Asemakaavaratkaisussa huomioitiin mm. suojaviheralueiden osoittaminen korttelialueen suojaksi.
- Yhdyskuntarakenteen laajentumisalueen osalta arvioidaan, että vt 9:n lähialue painottuu yritystarpeisiin, etenkin kun siihen on toteutettu eritasoliittymä ja alueella on ennestään monipuolista yritystoimintaa.
- Alue rajoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jota tulee maakuntakaavamääräyksen mukaan kehittää. Asemakaavaratkaisun tavoitteena on kehittää aluetta.



Kuva 20 Yleiskaavan KMT-korttelialueen tulkinta asemakaavoitusvaiheessa, esimerkkimitat punaisella

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen

- **toimivuus:** Yleiskaavasta poikkeamisella osoitetaan Lamminkadun eteläpään/Kankaankujan teollispainotteisen alueen jatkamista ja Kartanomäenkadun eteläpään kaupallispainotteisemman alueen jatkamista. Kun luonteeltaan samanlaisia alueita yhdistetään, on niiden toimivuus ja synergiat mahdollista toteutua paremmin.

- **taloudellisuus:** Yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan tähän merkittävää vaikutusta. Vähäisessä määrin samankaltaisemmat toiminnot voivat mahdollistaa logistiikan ja teknisten verkostojen yhteiskäyttöä.

- *ekologinen kestävyys*: Yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan tähän teemaan vaikutusta. Alueet on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, joka poistaa kasvillisuutta alueelta, eikä käyttötarkoituksen laadulla arvioida olevan merkittävää vaikutusta. Asemakaava-alueen kaakkoisosassa viheralueen sijaintiin vaikutti alueella oleva kallio, jota tulee poistaa ennen rakentamista tarkoituksenmukaisen maanpinnan muodostamiseksi. Tämä vaikutti korttelialueen muotoon ja siten suojaviheralueen leveyteen.

2) Asemakaavaratkaisu jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jossa hyödynnetään teknisiä verkostoja ja maankäytöllisiä luonteita (kaupallinen ja teollinen).

3) Kaavatyöllä ei ole merkittävää vaikutusta tähän teemaan. Tonteille voi sijoittua kaupallisia palveluita, joita asuinalueet voivat hyödyntää.

4) Alue on pääosin kunnallisteknisen verkoston piirissä ja kaavalla mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteyksien jatkuminen alueen läpi.

5) Kaavalla ei arvioida olevan tähän merkittävää vaikutusta. Asemakaavaratkaisu huomioi ympäristöä suojaviheraluein ja kaavamääräyksiin.

6) Kaava parantaa vaihtoehtoista tonttitarjontaa, joka edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

7) Kaavaratkaisuissa ohjattiin toiminnan laatua ja osoitettiin suojaviheralueita sekä hulevesialueita, jotka edistävät positiivisia ympäristövaikutuksia.

8) Asemakaavamääräyksiin ohjattiin valtatie 9 lähialueen rakentamista ympäristöön sovittamiseksi tarkemmin. Teollispainotteisempien korttelien 90-91 eteläpuolelle osoitettiin suojaviheralueita, jotka sovittavat rakentamista maisemaan. Myös maisemointivalleja ja istutuksia osoitettiin maisemointiin. Asemakaavan laajennusalueelta on tutkittu luontoarvot, eikä niiden osalta löytynyt suojeltavia arvoja.

9) Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutusta tähän teemaan, koska alueita ei ole osoitettu yleiskaavassa virkistysalueiksi.

Taulukko 1 AKL 39 §:n arviointi yleiskaavan sisältövaatimuksista.

71 b § (8.4.2011/319)

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. ([21.4.2017/230](#))

71 b §:n arviointi:

- 1) Asemakaavaratkaisu ei mahdollista keskustahakuista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Liikennemyymälän yhteyteen sijoittuvan pienimuotoinen päivittäistavaramyynnin osoittaminen on perusteltua, koska se tukee

suurelta osin ohikulkuliikennettä, joka pysähtyy liikenneasemalle. Sen koko rajattiin enintään 500 k-m². Asemakaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia tähän teemaan.

2) Loimaan alueella ei ole väestömäärästä johtuen laajaa joukkoliikennettä. Valtatiellä 9 on joukkoliikennepysäkkejä, mutta palvelutasoltaan hyvät ovat lähempänä keskustaa. Asemakaavalla osoitettavat ns. tilaa vaativat kaupat tuottavat usein autoliikennettä edellyttävää myyntiä isoilla myyntiartikkeleilla. Alue on saavutettavissa hyvillä kevyen liikenteen yhteyksillä Kartanomäenkatua, Lamminkatua ja Eteläkaarta pitkin. Eteläkaaren tilavarausta jatketaan kaavoitusalueen km-2 -merkinnän vierestä vastaavasti kevyen liikenteen mahdollistamalla mitoituksella. Alueelta itään on myös asemakaavoitettu Eteläkaaren jatke Turuntielle asti, johon toteutuessaan on mitoitettu myös kevyen liikenteen väylä. Alueen katsotaan tukevan lain tavoitetta.

3) Kaavalla mahdollistettava vähittäiskaupan suuryksikkö edistää Kartanomäenkadun kaupallisen alueen kehitystä, kun samalla asiointimatalla voi käydä muissakin lähialueen kaupoissa. Alue sijoittuu liikenteellisesti erittäin hyvälle paikalle, välittömästi valtatie eritasoliittymän yhteyteen, jolloin liikennettä ohjautuu isojen väylien kautta, jolloin liikennettä ei tule muun maankäytön läpi suuressa mittakaavassa.

Suuryksikön alaraja ja suuryksiköiden enimmäismitoitus keskusta-alueiden ulkopuolella

Loimaan alueella maakuntakaavassa osoitetun paljon tilaa vaativan seudullisen erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kaupunkikehittämisen kohdealueella 6 000 k-m², joka leikkaa asemakaavan suunnittelualuetta. Samoin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen merkintä leikkaa suunnittelualuetta. Maakuntakaavan mittakaava huomioiden kuitenkin tulkitaan kyseisten kaupunkikehittämisen ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden koskevan kokonaisuudessaan kortteleita 17 ja 18, koska ne sijaitseva niissä osin tai ovat sen välittömässä läheisyydessä. Tulkinnan perusteella korttelin 17 koko alueelle osoitetaan yksi kaavamerkinnän mukainen enintään 5 999 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuus km-2 -merkinnällä. Samoin kortteleita 17 ja 18 tulkitaan koskevan kaupan alan enimmäiskerrosalaa rajaava mitoitus (50 000 k-m²) Niittukulman /vt 9:n alueella, jossa maakuntakaavan laskennassa on huomioitu yli 2 000 k-m²:n kaupan alan yksiköt.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan liitteessä 9 (7.3.2017) on mitoituskaskennat yli 2 000 k-m²:n kaupan yksiköistä. Tuolloin Niittukulman ja VT 9:n mitoituksessa oli toteutunut 27 959 k-m². Maakuntakaavan mitoituskaskennan (7.3.2017) jälkeen Niittukulman ja vt 9:n alueelle on rakennettu yksi yli 2 000 k-m²:n kaupan rakennus Niittymäenkadulle vuonna 2022, joka on alaltaan 2013 k-m². Maakuntakaavan mitoituskaskennassa huomioitava kerrosala on siis 29 972 k-m² (tilanne 1.7.2026), josta on jäljellä vielä käyttämätöntä 20 028 k-m². Laskennassa huomioitava kerrosala on lisääntynyt maakuntakaavan mitoituskaskennan jälkeen vain 7 %.

Kaupan alan yksiköiden sijoittuminen olisi mitoituksen perusteella selkeästi mahdollista kaavamuutosalueelle sekä muuallakin jatkossa. Hyvin todennäköisesti alueelle toteutuu pienempiä yksiköitä sekä muutakin yritystoimintaa, jonka rakennusoikeus ja kaava mahdollistavat. Kaavamerkintä osoitetaan monipuolisen yritystoiminnan toteuttamisen mahdollistavaksi, joka edistää maankäytön joustavuutta ja rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia pitkällä aikavälillä. Alueelle osoitetaan myös kaupallista toimintaa, joka ei ole keskustahakuista, jolloin toteutus on perusteltua yhdyskuntarakenteellisesti. Alueelle sallitaan vain yksi kaavamerkinnän mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on enintään 5 999 k-m². Tämä rakennusoikeus kohdennetaan tonttijaon laadinnassa valittavalle tontille korttelissa 17. Muut vähittäiskaupan rakennukset tulee olla vähittäiskaupan suuryksikkökoon alittavia (4 000 k-m²). Kaavamääräyksellä sallittiin kortteleihin 17 ja 18 yhteensä enintään 12 000 k-m² kaupan yksiköitä, joka kontrolloi maakuntakaavan teoreettista kaupan kokonaismitoituksen (50 000 k-m², kohta 2.1.4.2) ylitysriskiä Loimaan Niittukulman/vt 9:n alueella. Kaavalla ohjataan kaupan rakennusoikeuden kokonaismäärää kortteleissa 17 ja 18, jolla kontrolloidaan sitä, ettei alueelle muodostu maakuntakaavaan ja yleiskaavan poikkeamistulkintaan nähden liiallista kaupallista keskittymää.

71 c § (8.4.2011/319)**Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen**

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 c §:n arviointi:

Asemakaavaratkaisulla osoitetaan yksi kaupan alan suuryksikkö, joka ei ole keskustahakuista kaupan alaa. Sen arvioidaan sopivan alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Alueelle ei osoitettu maakuntakaavatulkinnan perusteella merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (vähintään 6 000 k-m² kaupunkikehittämisalueen kohdealueella). Sellainen olisi maakuntakaavan mukaan mahdollista alueelle, jolloin alue on kaupalliseen toimintaan erityisesti sopivaa aluetta.

71 d § (8.4.2011/319)**Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen**

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

71 d §:n arviointi:

Asemakaavassa mahdollistettiin yksi vähittäiskaupan suuryksikkö, joka osoitettiin km-2 -merkinnällä sitä tarkoitusta varten.

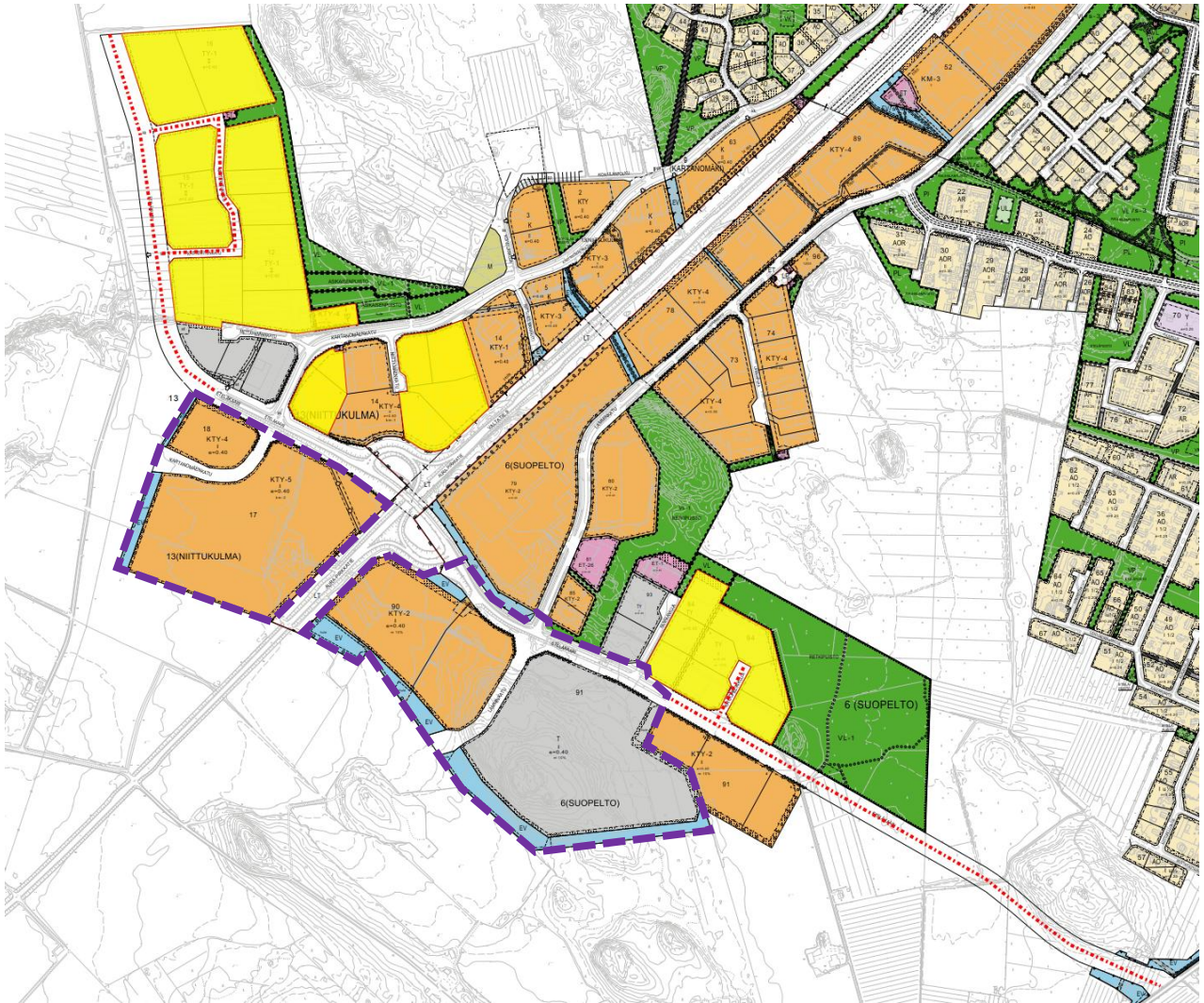
4.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yritystoiminnan olemassa oleva yhdyskuntarakenne laajenee kohti lounasta poispäin keskustan tiiviimmistä asuinalueista. Alueen lounais-etelä-kaakko-suuntien haja-asutusalueiden osalta elinympäristöön tulee enemmän muutoksia, kun yhdyskuntarakenne laajenee niitä lähemmäksi. Alueelta myös poistuu metsäaluetta, jota on voitu käyttää jokaisenoikeuksilla, mutta tätä aluetta ei ole yleiskaavassa tarkoitettu virkistysalueeksi. Yleiskaavassa osoitettu laaja virkistysaluekokonaisuus (V) sijaitsee suunnittelualueesta noin 300 metrin etäisyydellä koillisessa. Vaikutusten ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ei arvioida olevan merkittäviä.

4.2.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Korttelin 91 alueella, ja osin Lamminkadulla ja korttelissa 90 sijaitsee mäkistä kallioaluetta, jota tulee

poistaa tarkoituksenmukaisen tontin tason saavuttamiseksi. Osa poistettavista maa-aineksesta voidaan hyödyntää kaavoitusalueen korttelialueiden ja katuverkon tasauksiin. Hyödyntämispotentiaalia on etenkin kortteleissa 17-18 ja korttelin 90 läntisimmän tontin alueella, jotka ovat alaltaan yhteensä noin 15,7 ha. Maa-aineksia jää hyvin todennäköisesti myös muualla hyödynnettäväksi. Tavoitteena on maa-ainesten kiertotalousnäkökulmasta hyödyntää niitä aikataulujen puitteissa mm. lähialueen katu- ja tonttialueen esirakentamisessa. Lähialueella on esimerkiksi kaavoitettua toteutumatonta katuverkkoa yht. n. 2,5 km (Eteläkaaren jatkeet, Krööpelinkuja ja Kasteniitynkatu) sekä kaupungin omistamaa kaavoitettua tonttivarantoa noin 23 ha (kortteleissa 12, 14, 15, 16, 94). Alla kuvassa esimerkkejä mainituista kaavoitusalueen ulkopuolisista lähialueen tontti- ja katureservistä.



Kuva 21 Kaavayhdistelmä kaavaluonnoksesta (kaavan ehdotusversio on hieman tarkentunut) ja ympäröivästä kaavasta, johon on korostettu keltaisella rakentamattomia esimerkkientonttialueita ja punaisella katuverkkoa, jotka sijaitsevat nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella. Kaavoitusalue on osoitettu violetilla katkoviivalla.

Kallioalueelle osoitettiin maa-aineksen esiöton mahdollistava eo-merkintä, joka edistää maa-aineksen suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiertotalousnäkökulmaa, kun ottotoiminta on mahdollista tehdä ilman kiirettä.

Maa- ja kallioperään on odotettavissa kyseisellä kohdalla suuria muutoksia, mutta sillä on myös positiivinen vaikutus alueen yhdyskunta- ja tonttirakentamiseen parantamalla alueen rakennettavuuden toteutusta ja sitä, että maa-aineksia ei tarvitse tuoda jostain kauempaa, kun niitä hyödynnetään paikallisesti. Ottotoiminta tulee tehdä myös tulevaa rakentamista palvelevana, eli se todennäköisesti vähentää louhinnan syvyyttä ja siten määriä, kun tontin ja katuverkon tuleva taseus

ohjaa louhinnan määrää, eikä mahdollisimman suuri kiviainesmäärä. Ottotoiminta aiheuttaa häiriötä, mutta se ei ole pysyvää.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja aluevarauksilla. Kaavatyön tueksi tehtiin yleispiirteinen hulevesiselvitys, jossa lisääntyvien hulevesien määrä päällistykseen lisääntyessä rankkasadetilanteessa arvioitiin siten, että viivytystilavuustarve valtatie 9 luoteispuolella arvioitiin ylöspäin pyöristettynä n. 880 m³:ksi ja kaakkoispuolella 1070 m³:ksi. Nämä jyvitetään pinta-alaperusteisesti alueen tonttien toteutettavaksi. Toteutus voidaan tehdä tonttialueiden lisäksi myös suojaviheralueille erillisen sopimuksen perusteella. Suojaviheralueet suunniteltiin siten, että ne ovat maastollisesti hyödynnettävissä hulevesien hallintaan. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia hulevesiin.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ilmaan. Tarvittaessa toimintaa voidaan ohjata ympäristöluvituksella tarkemmin.

4.2.4 Vaikutukset luontoon

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Alueelta tehtyjen selvitysten ja olemassa olevien tietojen perusteella alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavalla poistuu talousmetsää.

4.2.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukee yritysalueiden aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa valtatieltä 9, sekä keskustan suunnasta Lamminkadulta ja Kartanomäenkadulta.

Yritysalueen laajentamisessa ja päivittämisessä Eteläkaaren ja valtatie 9 ympäristön alueella huomioitiin kuljetusketjuja tukevien palvelujen ja levähdysalueen sijoittamisen mahdollistaminen KTY-5 -merkinnän alueella. Loimaa sijaitsee keskeisellä paikalla Turun ja Tampereen välisellä liikennöintireitillä.

4.2.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Valtatiehen 9 rajoittuvat alueet ovat jo aiemmin lähes kokonaan asemakaavoitettuja, eikä niiden osalta asemakaavan muutoksella arvioida olevan merkittävää vaikutusta aiempaan asemakaavaan nähden. Teollispainotteisempi rakentaminen keskittyy valtatie 9 kaakkoispuolelle, jossa sitä jo ennestään on välittömässä läheisyydessä. Kaupallisen ja teollisten toimijoiden sijoittumista keskittyy valtatie 9 luoteispuolelle, jossa niitä molempia jo on välittömässä läheisyydessä. Luoteis- ja kaakkoispuolen aiemmin asemakaavoitettujen alueiden osalta asemakaavaan lisättiin suojaviheralueita, jotka maisemoivat rakentamista ympäristöön aiempaa paremmin.

Asemakaavan laajennuksella metsäalueelle on enemmän kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia. Maiseman ja kaupunkikuvan hahmottamisen edistämiseksi laadittiin kaavan liite, jossa on kuvattu maisemaa kartalla ja valokuvin. Asemakaavan laajennus sijoittuu teollisuusalueen välittömään läheisyyteen, sekä yritystontteja on aiemmin asemakaavoitettu sen itä- ja luoteispuolille lisää. Alue kytkeytyy välittömästi yritysalueeseen jatkaen sen kaupunkikuvaa. Maisemaan tulee muutoksia, kun yritysalue laajenee metsätalousalueelle. Asemakaavan muutosalueella on myös ympäristöstä kohoava mäki, mutta se ei ole kauttaaltaan selkeästi havaittavissa nykyisellään, kun metsän kasvusto tasoittaa maaston muotoja (liitteen 7 kuvat). Maisemaan sopeuttamista edistettiin säilyttämällä asemakaavan laajennusalueen lounais-etelä-kaakkoisosissa metsää suojaviheralueena. Asemakaavan laajennusaluetta maisemoidaan myös mahdollistamalla vallirakenteen maa-aineksista (e-4), istutettavilla alueenosilla ja puuriveillä. Maisematarkastelun perusteella kaavaluonnokseen nähden ehdotukseen mm. laajennettiin suojaviheraluetta kaakkoisosassa, josta arvioitiin näkymällä olevan

eniten vaikutusta mahdolliseen tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajennukselle. Asemakaavan laajennuksen kaakkoispuolella on myös laaja metsäinen alue, jossa on mäkiä, jotka yhdessä maisemoivat myös asemakaavan laajennusalueen ympäristöön. Valtatieltä 9 katsottaessa asemakaavan laajennusalue on vain pieneltä osin näkyvissä (liitteen 7 kuva 6). Muutoin valtatieltä 9 katsottaessa sen länsipuolella olevat metsäsaarekkeet ja maaston muodot estävät näkymät suurelta osin alueelle.

Niinijoen, Mellilän ja Loimaan viljelylakeuksien arvokas maisema-alue sijaitsee asemakaavoitusalueesta lounaaseen noin 300-700 metrin etäisyydellä. Etäisyyden lisäksi maisema-alueen ja kaavoitusalueen väliin jää osin metsäisiä saarekkeita, jotka vähentävät vaikutuksia kaukomaisemaan. Rakentamisen aiheuttama muutos tulee näkymään maisemassa, mutta sen arvioidaan sopivan rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Suurin vaikutus on välittömään läheisyyteen, mutta etäisyyden kasvaessa vaikutukset pienenevät. Ympäristöön sovittamista ohjattiin mm. rakentamisen laadun kaavamääräyksin, suojaviheraluein, maavallein (e-4) ja istutuksin.

4.2.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen

Kaava edistää yritystoimintamahdollisuuksia tonttitarjonnan parantamisella.

4.2.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset huomioidaan hulevesien käsittelyn edistämällä ja olemassa olevan infran hyödyntämisellä. Kiertotaloutta edistettiin maa-ainesten sijoittamismahdollisuudella alueelle (e-4). Lisäksi maa-aineksia voi lähialueella hyödyntää laajemmin, joka vähentää maanrakentamisen liikkumistarpeita kauempaa.

Lisärakentamisen sijoittaminen on liikennesuoritteiden vähentämisen kannalta hyvä sijoittaa olemassa olevalle yritysalueelle, joka vähentää liikkumistarvetta kauemmas ja samalla liikkumisella voi mahdollisesti suorittaa useamman käyntikohteen kerralla.

Kaavan liitteenä on kaavan ilmastovaikutusten arviointi, jossa on arvioitu ilmastokestävyyttä. Yhdyskuntarakentamisella on käytännössä aina negatiivisia ilmastovaikutuksia, joita pyritään kaavaratkaisussa huomioimaan mahdollisimman hyvin toteutusympäristön ja kaavan tavoitteet huomioiden.

4.2.9 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.3 Ympäristön häiriötekijät

Valtatieltä 9 voi aiheutua melua alueelle, mutta pääosa alueen toteutusmahdollisuuksista ei ole ristiriidassa melun kanssa. Mikäli valtatie 9 välittömään läheisyyteen toteutetaan liike- tai toimistotiloja, tulee meluarvot selvittää ja huomioida se rakenteissa.

4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.5 Nimistö

Nimistö oli jo ennestään olemassa olevaa, Lamminkatua ja Kartanomäenkatua jatkettiin.

4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Olevan rakenteen hyödyntäminen on vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, tässä korostuu erkanemis- ja liittymiskaistoilla varustetun valtatie 9 ylittävän eritasoliittymän kapasiteetin hyödyntäminen, josta on hyvä yhteys valtatielle ja se on alueen erityisvahvuus.
 - Tonttitarjonnan monipuolistaminen edistää elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä.
 - Kaavaratkaisu edistää resurssitehokasta yhdyskuntarakennetta, koska se tukeutuu olemassa olevaan yritys- ja liikenneverkkorakenteeseen.
 - Kävelyä ja pyöräilyä edistettiin varaamalla katuverkolle riittävät tilavaraukset kevyen liikenteen väylien toteutukselle tälle työpaikka- ja palvelutoimintojen mahdollistavalle alueelle pääsemiseksi.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, teija.laine@loimaa.fi, puh. 040 5284214

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi