

Loimaan kaupungin kaavoituskatsaus 2025

Kaavatoimikunta 24.3.2025, kaupunginhallitus 31.3.2025



Laadintapvm. 18.3.2025



Sisällysluettelo

1. Kaavoituskatsauksen tarkoitus.....	2
2. Alueidenkäyttölaki sekä kaavahierarkia	2
3. Kaavoitusprosessit Loimaan kaupungissa (asema- ja yleiskaavat).....	3
4. Ajankohtaiset kaava-asiat	4
4.1. Maakuntakaavoitus.....	4
4.1.1. Vireillä oleva maakuntakaava; Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava	4
4.2. Yleiskaavoitus.....	4
4.2.1. Voimassa olevat yleiskaavat.....	4
4.2.2. Käynnissä olevat yleiskaavat	4
4.2.3. Vuonna 2025 aloitettavat yleiskaavatyöt.....	4
4.2.4. Vuosina 2026-2029 aloitettavat yleiskaavatyöt.....	4
4.3. Asemakaavoitus	6
4.3.1. Voimassa olevat asemakaava-alueet	6
4.3.2. Hyväksytyt asemakaavatyöt 12/2023-3/2025	6
4.3.3. Käynnissä olevat asemakaavatyöt.....	7
4.3.4. Vuonna 2025 aloitettavat asemakaavatyöt	9
4.3.5. Vuosina 2026-2029 aloitettavat asemakaavatyöt.....	9
5. Tonttivaranto 3/2025.....	10

1. Kaavoituskatsauksen tarkoitus

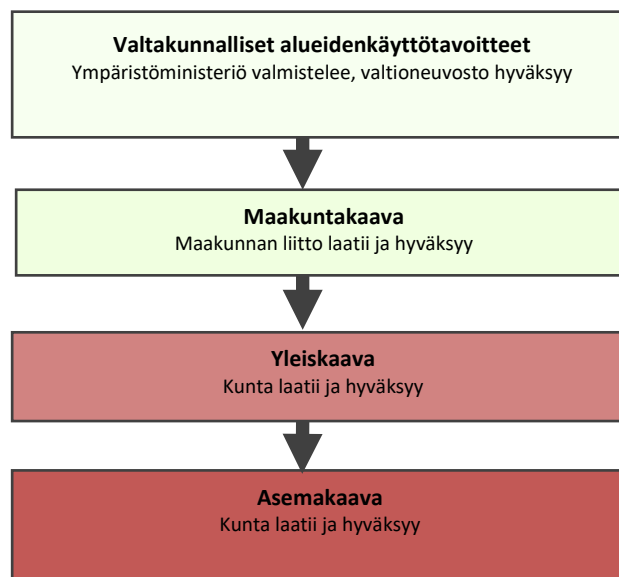
Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Katsauksessa esitettyjen kaavatöiden lisäksi saattaa vuoden aikana käynnistyä muitakin kaavahankkeita.

2. Alueidenkäyttölaki sekä kaavahierarkia

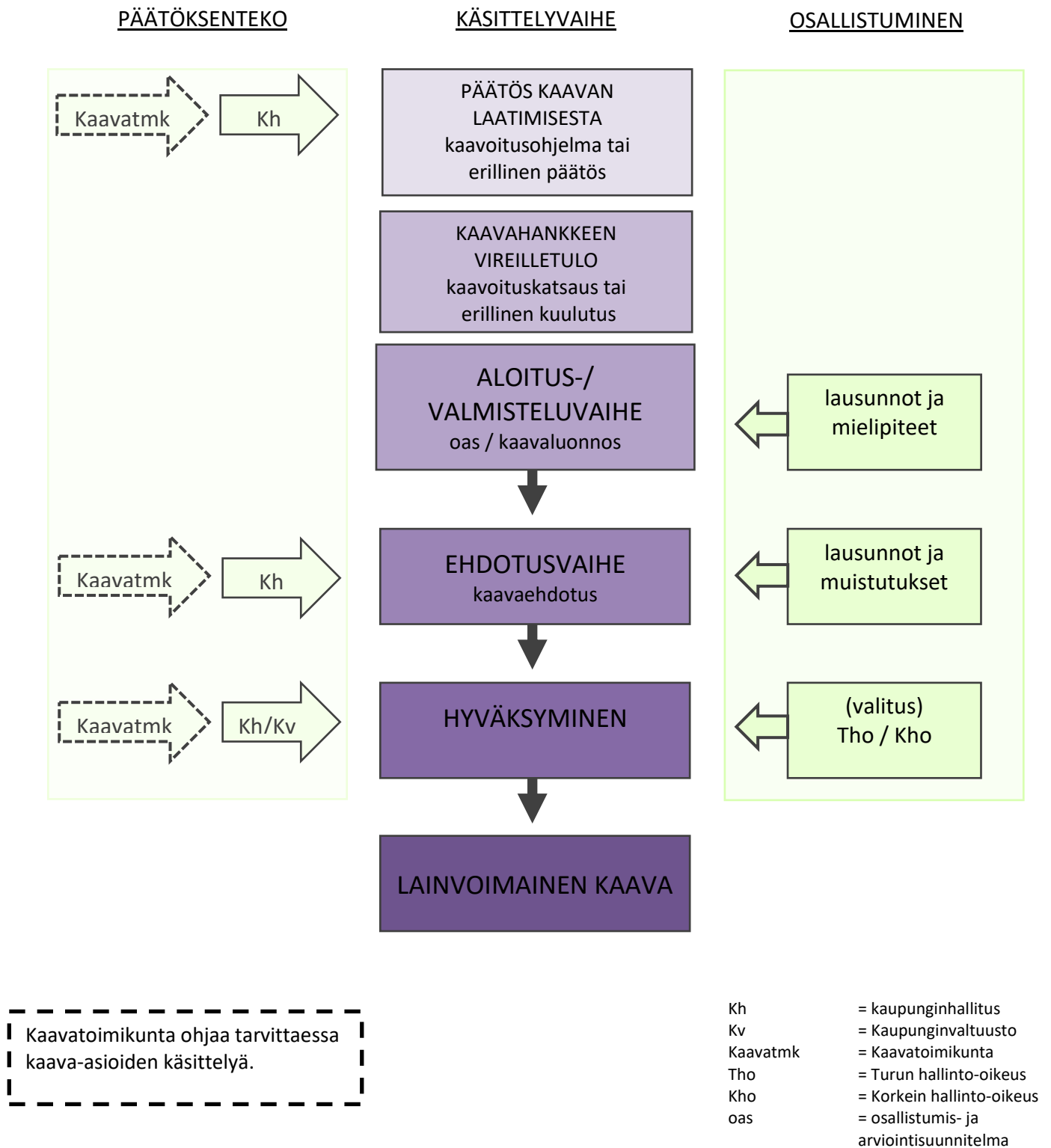
Kaavoituksella tarkoitetaan maankäytön suunnittelua. Suomessa kaavoitusta ohjaa alueidenkäyttölaki, jonka yleisenä tavoitteena on:

- järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle
- edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä
- turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen.

Suomen kaavajärjestelmä on kolmiportainen. Siihen kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Yksityiskohtaisten kaavojen tulee noudattaa ylemmän asteisten kaavojen periaatteita. Sanallisesti esitetyt valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ohjaavat kaikkia kaavatasoja. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja yleiskaavan tarkoituksena on puolestaan ohjata asemakaavoitusta, joka sitten lopulta toimii ohjeena rakentamiselle. Asemakaava voidaan laatia myös ilman yleiskaavaa.



3. Kaavoitusprosessit Loimaan kaupungissa (asema- ja yleiskaavat)



Virallisen kaavaproessin ulkopuolella kaavoitus ottaa vastaan myös tietoa erilaisista tarpeista ja alueiden vahvuuksista, joista tarkoituksenmukaiset asiat huomioidaan mahdollisuuksien mukaan tulevissa kaavoitussuunnitelmissa.

4. Ajankohtaiset kaava-asiat

4.1. Maakuntakaavoitus

4.1.1. Vireillä oleva maakuntakaava; Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina.

Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta.

Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville 22.2.–23.3.2025 väliseksi ajaksi.

Vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan tavoitteena on ohjata Varsinais-Suomen alueen maankäyttöä siten, että vesistöjen tila ja suojelu otetaan kattavasti huomioon suunnittelussa. Lisäksi maakuntakaavalla mahdollistetaan toimintavarmen ja monitasoisen energiahuollon kehittyminen siten, että se sovitetaan kestävästi yhteen muiden maankäytön arvojen ja tarpeiden kanssa.

Lähde ja lisätietoja: varsinais-suomi.fi

4.2. Yleiskaavoitus

4.2.1. Voimassa olevat yleiskaavat

Loimaalla on voimassa kaksi oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava on hyväksytty 20.4.2015 ja se tuli kokonaisuudessaan voimaan 26.1.2017. Niinijoen kyläosayleiskaava on hyväksytty 27.4.2020 ja se tuli voimaan 26.6.2020.

4.2.2. Käynnissä olevat yleiskaavat

Loimaan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen laadintahetkellä käynnissä yleiskaavatöitä, eikä tiedossa ole vuonna 2025 vireille tulevia yleiskaavoja.

4.2.3. Vuonna 2025 aloitettavat yleiskaavatyöt

Kaavoituskatsauksen laadintahetkellä ei ole tiedossa vuonna 2025 käynnistettäviä yleiskaavatöitä.

Vuoden aikana voi tulla hankkeita, joiden käynnistämisestä päätetään kaupunginhallituksessa. Kaavoituksessa reagoidaan tarvittaessa nopeasti mm. vihreän siirtymän hankkeisiin tai vetyverkon tuomaan maankäytön kehittämiseen.

4.2.4. Vuosina 2026-2029 aloitettavat yleiskaavatyöt

Vuosiluvut ovat tavoitteellisia. Hankkeiden tärkeysjärjestystä arvioidaan jatkuvasti ja tarvittaessa kaavatöitä voidaan käynnistää aiemmin kaupunginhallituksen päätöksellä.

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeroon. Kartassa olevat aluerajaukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

5. Keskustan vt 9:n pohjoisosayleiskaava

Yleiskaavatyössä tavoitellaan kotitalouksien kierrätyspisteen ja kiertotalouteen sopivan yritystoiminnan sijoittamista Myllykylän teollisuusalueen ja jäteaseman ympäristöön sekä parannetaan valtatiehen tukeutuvia yritysalueita. Tämä edellyttää myös Loimaan pohjoisosan kytkemistä paremmin valtatiehen 9, jonka osalta selvitetään liikennratkaisuja.

8. Mellilän osayleiskaava

Mellilän alueelta kaupungin yritystontit ovat lähes loppuneet (tilanne 2025). Mellilän rautatie aseman henkilöliikenne lakkasi vuonna 1990, joka on vaikuttanut merkittävästi alueen kehittymiseen. Paikallisjunaliikenteen kehittäminen on aktiivisesti työn alla radanvarsikunnissa ja maakuntaliitossa. Mikäli Mellilän asemapaikka otetaan käyttöön myöhemmin, tulisi kaavalla taajaman asioita olla ratkaistuna jo ennakkoon. Kaavoitus myös tukee osaltaan asemapaikan käyttöönoton tarkoituksenmukaisuutta ja edellytyksiä, kun maankäytöllä edistetään alueen vahvuuksia ja potentiaalia aseman käyttäjille.

Voimassa olevassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (2018) Mellilän taajaman alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisalueeksi, jossa määräyksenä on mainittu mm. että asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Ko. kaavassa Mellilään on osoitettu myös uuden raideliikennepaikan merkintä. Alueella on voimassa eri ajanjaksoina laadittuja asemakaavoja ja yleiskaavatyön seurauksena lähdetään tarvittaessa tarkentamaan maankäyttöä asemakaavoituksella.

Kaavatyön tavoitteena on edistää yritystonttien toteuttamista ja taajamarakenteen ennakkointia paikallisjunaliikenteen näkökulmasta. Yleiskaavalla tavoitevuosi on noin 20-30 vuotta eteenpäin.

Kaavoitus tukee myös Alastaron, Loimaan ja Mellilän kuntaliitossopimusta (8.11.2007), jossa todetaan mm. ”Kaupungin vetovoimaa kasvatetaan valitsemalla vahvaksi kasvukäytäväksi Loimaa – Alastaro yhteysväli, erityisesti Loimijokea hyödyntäen ja valtatie 9 välillä Loimaa – Mellilä).

9. Korven osayleiskaava

Alue on osoitettu 9.9.2014 vahvistetussa Tuulivoimavaihemaakuntakaavassa energiahuollon kohteeksi (en 202), joka on maakunnallisesti merkittävä tuulivoimatuotantoon soveltuva alue. Alueen lähellä sijaitsee Humppilan, Ypäjän ja Jokioisten kuntien alueilla sijaitseva Tyrinselän tuulivoimapuisto. Varsinais-Suomen liitossa on päivityksessä energiantuotannon maakuntakaavaratkaisut, joten tämän alueen osalta on tarkoituksenmukaista odottaa maakuntakaavoituksen selvitykset ja sen jälkeen arvioida sopiiko alue energiantuotantoon. Aluetta voidaan kehittää myös puhtaan siirtymän tai muun alueelle sopivan teollisuuden tarpeisiin, hyödyntäen

alueen sähkö- ja liikenneinfran vahvuuksia ja etäisyyksiä asutusalueisiin. Alue on kaupungin omistuksessa.

10. Alastaro-Kurittula rantaosayleiskaava

Kaavalla tavoitellaan Alastaron ja Hirvikosken taajamien rakenteiden yhdistämistä suoraan rantarakentamisen mahdollistavalla kaavalla. Kaava-alueella on osin valmista infraa (maantie, joukkoliikennereitti, siirtoviemäri ja vesijohtoja), jota lisärakentaminen hyödyntäisi ja edistäisi siten ylläpitoakin. Kaavoitus edistää alueen vesielementtivahvuuden hyödyntämistä ja vesiympäristöön sopivaa suunnitelmallista rakentamista pitkällä aikavälillä.

Kaavoitus tukee myös Alastaron, Loimaan ja Mellilän kuntaliitossopimusta (8.11.2007), jossa todetaan mm. ”Kaupungin vetovoimaa kasvatetaan valitsemalla vahvaksi kasvukäytäväksi Loimaa – Alastaro yhteysväli, erityisesti Loimijokea hyödyntäen ja valtatie 9 välillä Loimaa – Mellilä).

11. Keskustan vt 9:n eteläosayleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (hyväksytty 2015) Niittukulmasta kohti Sarka-museon suuntaa ja Pappistentietä on osoitettu tieliikenteen yhteystarve. Yhteyden teknistaloudellinen toteuttaminen edellyttää kuitenkin siihen tukeutuvaa yritystoimintojen rakentamista, jota siihen olisi tavoitteellista toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalouden sijasta. Kaavatyöllä tavoitellaan Niittukulmasta Sarka-museolle asti valtatie 9 kehitykseen, maisemaan sekä ympäristöön sopivaa maankäyttöä sen molemmin puolin ja mahdollisimman hyvää yleiskaavatason liikenneväylien sijaintien ratkaisua.

Kaavoitus tukee myös Alastaron, Loimaan ja Mellilän kuntaliitossopimusta (8.11.2007), jossa todetaan mm. ”Kaupungin vetovoimaa kasvatetaan valitsemalla vahvaksi kasvukäytäväksi Loimaa – Alastaro yhteysväli, erityisesti Loimijokea hyödyntäen ja valtatie 9 välillä Loimaa – Mellilä).

4.3. Asemakaavoitus

4.3.1. Voimassa olevat asemakaava-alueet

Loimaalla on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamia sekä Virttaalla myös moottoriradan ympäristöä.

4.3.2. Hyväksytyt asemakaavatyöt 12/2023-3/2025

Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 0915)

- Uusi asuinalue ja kevyen liikenteen ratkaisuiden edistäminen, voimaantulo 12.2.2024.

Häkkisentien asemakaavan muutos (Ak 3201)

- Kaava varastorakennusta varten, voimaantulo 16.4.2024.

Papinkadun korttelin 6 osan asemakaavan muutos (Ak 0239)

- Rakennuspaikkaa koskevan poikkeuslupapäätöksen vahvistaminen kaavatasolla, voimaantulo 16.10.2024.

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos (AK 0621)

- Yritys- ja asuinalueita koskevien kaavaratkaisuiden päivitys nykytarpeiden mukaiseksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 17.3.2025, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen kaavoituskatsauksen laadintahetkellä.

4.3.3. Käynnissä olevat asemakaavatyöt

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeroon.

1. Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 3001

Noin 33 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajamassa. Alueella on yritys-, asuin- ja maataloustoimintaa. Alueen asemakaava on monin paikoin uudistamistarpeessa. Alueella on asemakaavassa mm. epäloogisia ja nykytilanteesta poikkeavia liikennetarkoituksia, liian vähän olemassa olevaan infraan tukeutuvia yritystontteja ja tarkistamistarpeessa olevia alueiden rajoja ja käyttötarkoituksimerkintöjä.

Asemakaavan pääasialliset tavoitteet:

- Lisätään valmiiseen infraan tukeutuvaa kaupungin omistamaa yritystonttitarjontaa.
- Osoitetaan kaavoituksella tarpeelliset liikennetarkaisu- ja poistetaan tarpeettomat varaukset.
- Arvioidaan asuintonttireservin laajuuden tarve.
- Päivitetään alueen rajoja ja käyttötarkoituksimerkinnät vastaamaan arvioituja tarpeita.
- Lisäksi kaava-alueella päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavan OAS oli nähtävillä keväällä 2024. Luonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä talvella 2024-2025. Kaavan ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä tai kesällä 2025.

2. Hirvikosken asemakaavan muutos, AK 2033

Noin 30 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee entisen kunnantalon ja Loimijoen välisellä alueella ja lähiympäristössä. Alue kattaa mm. yhtenäiskoulun, päiväkotien, kirjaston, kansanopiston, Kanta-Loimaantien (osa), Hirvikoskentien (osa), Loimijoen rantatien (osa) ja Piisamintien ympäristöä.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

- Selkeyttää Vesikontien asuinalueen rakentamatonta katuverkkoa ja korttelirakennetta.
- Alueen liikennetarkaisujen turvallisuuden selvittäminen. Kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksimerkintöjen ajantasaisuuden tarkistaminen.

- Rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallisen ohjaustarpeen arviointi ja tarkistus. Kaava-alueen kortteli- ja tonttirajausten päivittäminen ja ajantasaistaminen tarvittavilta osin.

Kaavan OAS ja luonnos olivat nähtävillä syksyllä 2023. Kaavan ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville kesällä tai syksyllä 2025.

3. Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 0336

Noin 32 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee 1,5 kilometriä Loimaan keskustasta kaakkoon. Alueella on teollisuus-, asuin- ja viheralueita. Suunnittelualueen läpi kuljetaan Tammelantien asuinalueelle.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

- Alueen liikenneratkaisuiden selkeyttäminen ja parantaminen.
 - Teollisuusraiteen poistaminen asemakaavasta.
 - Selvitetään katualueet, jotka on tarpeen osoittaa asemakaavassa jatkossa.
 - Edistetään liikenneverkon liikenneturvallisuutta etenkin asumisen osalta.
- Metsolantien asuinalueen korttelien 3-5 ympäristön kaavan päivittäminen tonttien ja katuverkon osalta.
- Yritysalueen kaavan päivittäminen mahdollisimman yhtenäiseksi ja toimivaksi.
- Lisäksi voidaan tehdä muita kaavaprosessin aikana ilmeneviä tarkistuksia ja päivityksiä

Kaavan OAS oli nähtävillä kesällä 2024. Luonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä syksyllä 2024. Kaavan ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville kesällä 2025.

4. Virttaankankaan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä 29.2.2024.

Noin 130 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän retkeily- ja matkailualueen yhteydessä. Alueen lähellä olevat moottoriradan, golf-kentän ja Harjureitin muodostama virkistystoimintojen kokonaisuus on kehittyvää toimintaa, joka houkuttelee alueelle käyttäjiä. Kaupungilla on runsaasti maanomistusta alueella, jota on tarpeen kehittää aluetta tukemaan. Alue on suurelta osin kaupungin omistuksessa. Yksityisomistuksessa on siirtonurmialuetta ja mökkejä sekä valtion omistuksessa on tiealuetta.

Kaavatyön lähtökohtia ovat mm.:

- Matkailua ja alueen käyttöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Majoitustarpeiden huomiointi.
- Pohjavesialueen huomiointi.
- Kaavallisten katu- ja liikennealueiden rajauksia on tarkistamistarpeessa, koska osa niistä ei täsmää kiinteistöjaotukseen.

- Pienen asumiseen osoitetun alueen selvittäminen alueen eteläosaan.

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Kaavatyön tarkempi suunnittelu on tavoitteena aloittaa vuoden 2025 aikana.

4.3.4. Vuonna 2025 aloitettavat asemakaavat

Kaavoituskatsauksen laadintahetkellä ei ole tiedossa vuonna 2025 käynnistettäviä uusia asemakaavatyöitä.

Vuoden aikana voi tulla hankkeita, joiden käynnistämisestä päätetään kaupunginhallituksessa. Kaavoituksessa reagoidaan tarvittaessa nopeasti mm. vihreän siirtymän hankkeisiin tai vetyverkon tuomaan maankäytön kehittämiseen.

4.3.5. Vuosina 2026-2029 aloitettavat asemakaavat

Vuosiluvut ovat tavoitteellisia. Hankkeiden tärkeysjärjestystä arvioidaan jatkuvasti ja tarvittaessa kaavatyöitä voidaan käynnistää aiemmin kaupunginhallituksen päätöksellä.

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeroon. Kartassa olevat aluerajaukset voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

6. Kaupungintalon ja lastentalon korttelien sekä katualueen asemakaavan muutos

Noin 3,5 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Hulmin kaupunginosan ja keskustan alueella. Alue kattaa nykyisen kaupungintalon korttelin, entisen lastentalon korttelin sekä katualuetta.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

- Päivittää kaavamerkinnot ja -määräykset nykytarpeita vastaaviksi.
- Tarkistaa liikenneväylien riittävä tilanvaraus nykymitoituksen mukaisesti.

7. Vesikosken asuinalue

Kaavan alustavia tavoitteita ovat mm.:

- Alueen kaavan ajantasaistaminen.
- Osoitetaan kaavoituksella tarpeelliset liikennetarkaisut.

5. Tonttivaranto 3/2025

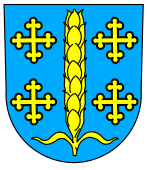
Alla on kuvattu kaupungin vapaan tonttitarjonnan määrää, joka on myynnin piirissä. Osa tonteista on myös varattuina, jotka voivat palautua myynnin piiriin. Lisäksi on kaavavarantoa, johon mm. kunnallistekniikka on toteuttamatta.

Asuinrakennuspaikat:

	Keskusta	Hirvikoski	Alastaro	Virttaa	Mellilä	Niinijoki	Metsämaa
Omakoti	37	9	17	11	16	1	7
Rivitalo	7	4	3	-	2	-	-
Kerrostalo	1	4	-	-	-	-	-

Yritystontit:

Keskusta	Hirvikoski	Alastaro	Virttaa	Mellilä
17	0	2	5	0



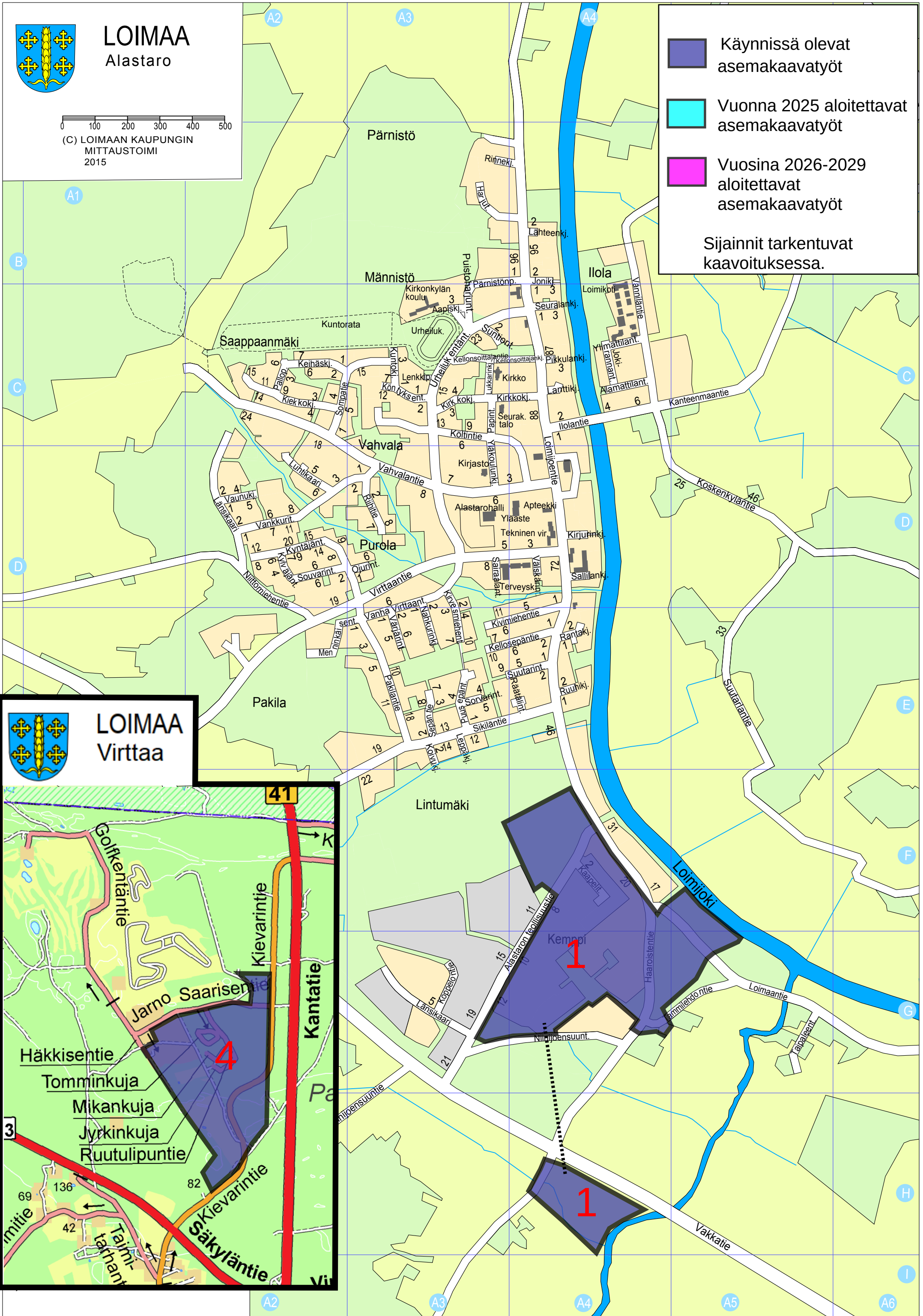
LOIMAA

Alastaro

0 100 200 300 400 500

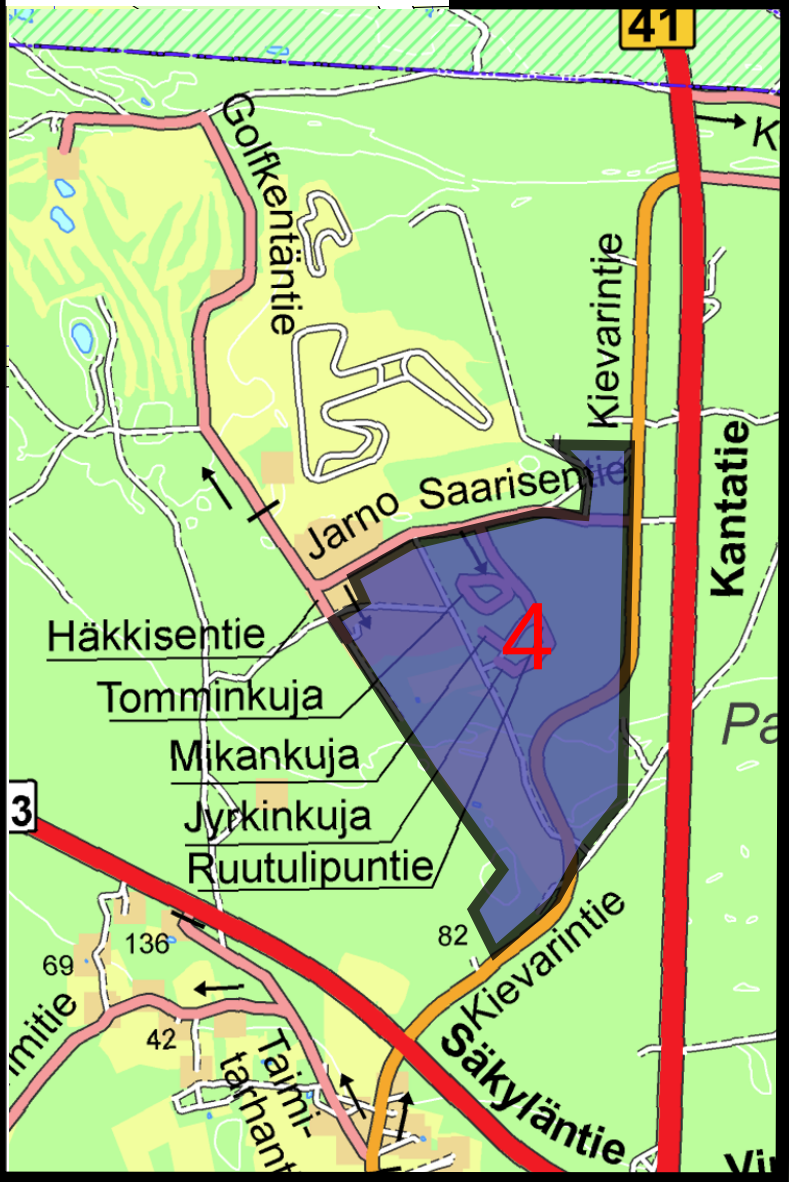
(C) LOIMAAN KAUPUNGIN
MITTAUSTOIMI
2015

-  Käynnissä olevat asemakaavatyöt
 -  Vuonna 2025 aloitettavat asemakaavatyöt
 -  Vuosina 2026-2029 aloitettavat asemakaavatyöt
- Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.



LOIMAA

Virttaa

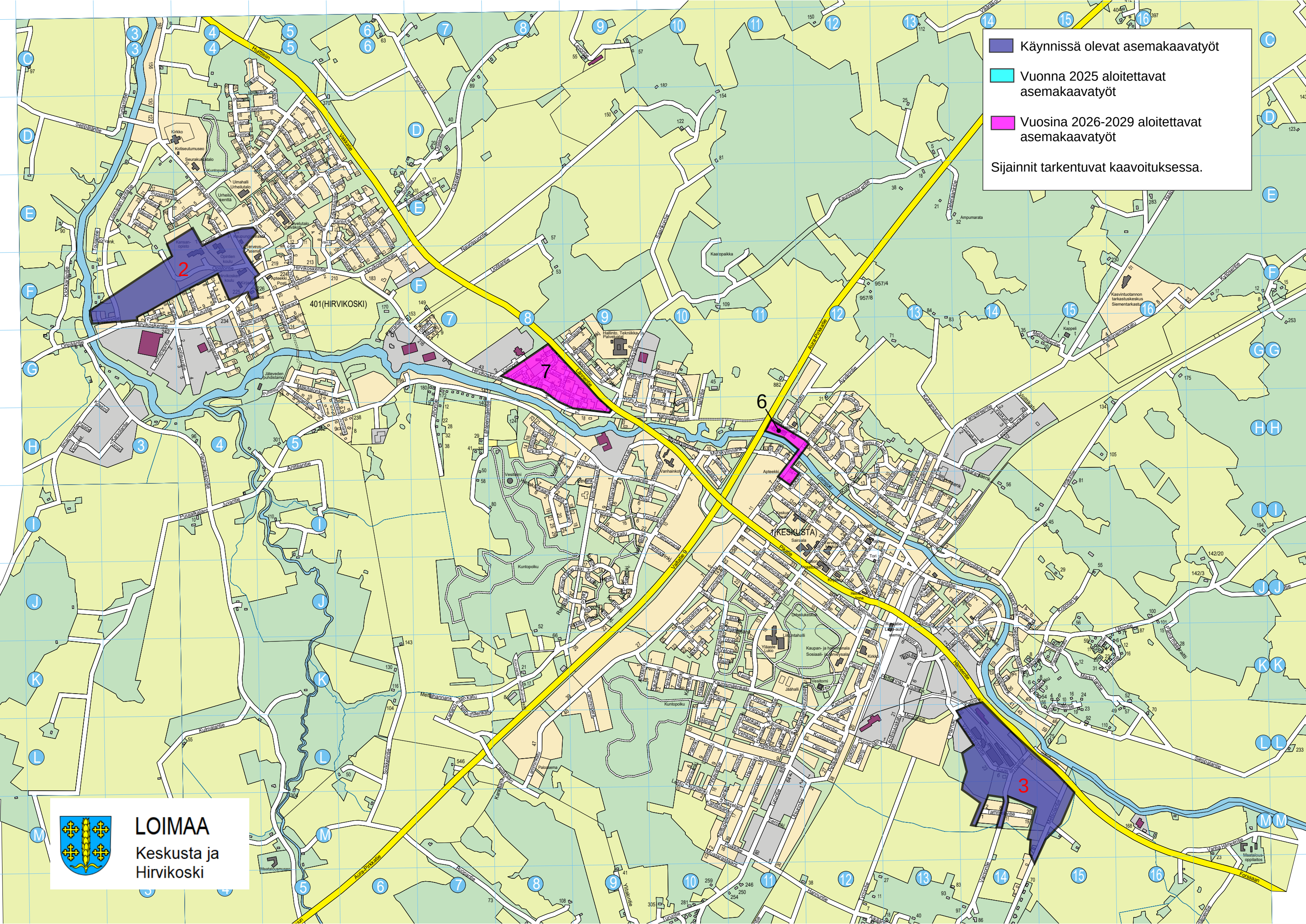


 Käynnissä olevat asemakaavatyöt

 Vuonna 2025 aloitettavat asemakaavatyöt

 Vuosina 2026-2029 aloitettavat asemakaavatyöt

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.



(Käynnissä olevat yleiskaavat)

(Vuonna 2025 aloitettavat yleiskaavat)

Vuosina 2026-2029 aloitettavat yleiskaavat

Voimassa olevat oikeusvaikutteiset
osayleiskaava-alueet ja hyväksymisvuosi

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.

