

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 19.5.2026, tark. 15.6.2026

Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

AK 0622

Sijainti: Valtatien 9 (Aura-Pirkkatie) ja Eteläkaaren ympäristö

6. (Suopelto) kaupunginosa

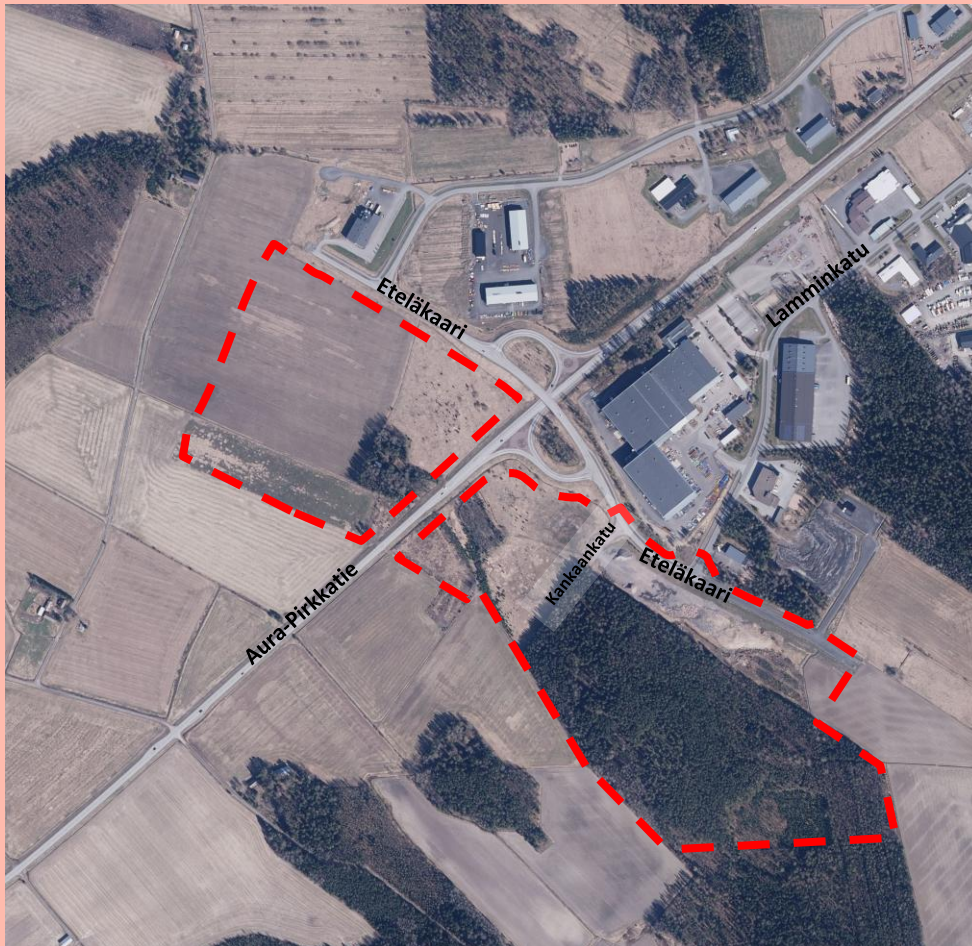
13. (Niittukulma) kaupunginosa

Asemakaavan laajennus koskee: Kiinteistöjä 430-433-1-30, 430-433-1-26, 430-413-6-9, 430-433-2-4, 430-402-1-133 ja 430-433-2-38.

Asemakaavan muutos koskee:

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

13. kaupunginosan (Niittukulma) korttelia 17 ja katualueita.



Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa (rajaus likimääräinen),
kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 05/2026.

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Asemakaavan muutoksen suunnittelutyö on alkanut.

Teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun jättämällä huomautuksia tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta mahdollisesta kohteeseen liittyvästä, jolla voi olla vaikutusta suunnitteluun (alueidenkäyttölaki 62-63 §). Pyydämme teitä toimittamaan tiedon kaavoituksesta mahdollisille vuokralaisille, osakkaille, asukkaille sekä muille käyttäjälle tai omistajille.

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kohde on kirjattuna Loimaan vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa (kaupunginhallitus 13.4.2026 § 82) ja kaavoituksen käynnistämispäätös oli kaupunginhallituksen kokouksessa 25.5.2026 § 121, jossa suunnittelualueita laajennettiin kattamaan myös Kankaankujan ja valtatie 9 välistä aluetta sekä Niittukulman kaupunginosan korttelia 17 ja katuverkkoa.

Suunnittelualue

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 raakamaata, joka on nykyisellään metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on rajattu likimäärin etusivulla ja alla olevassa karttaotteessa punaisella katkoviivalla. Rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä ja tarkat rajaukset löytyvät kaavatyön edetessä kaavamateriaaleista.

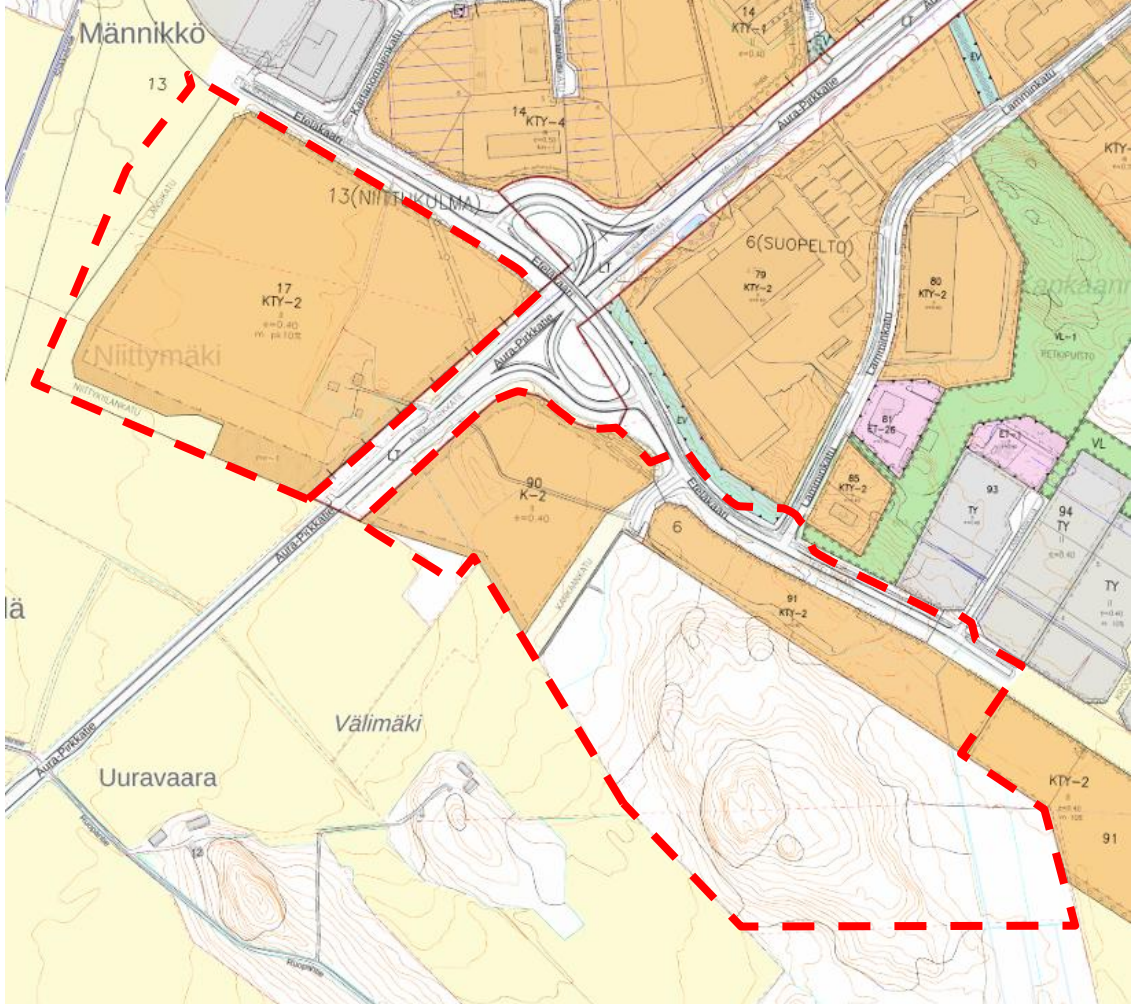
Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

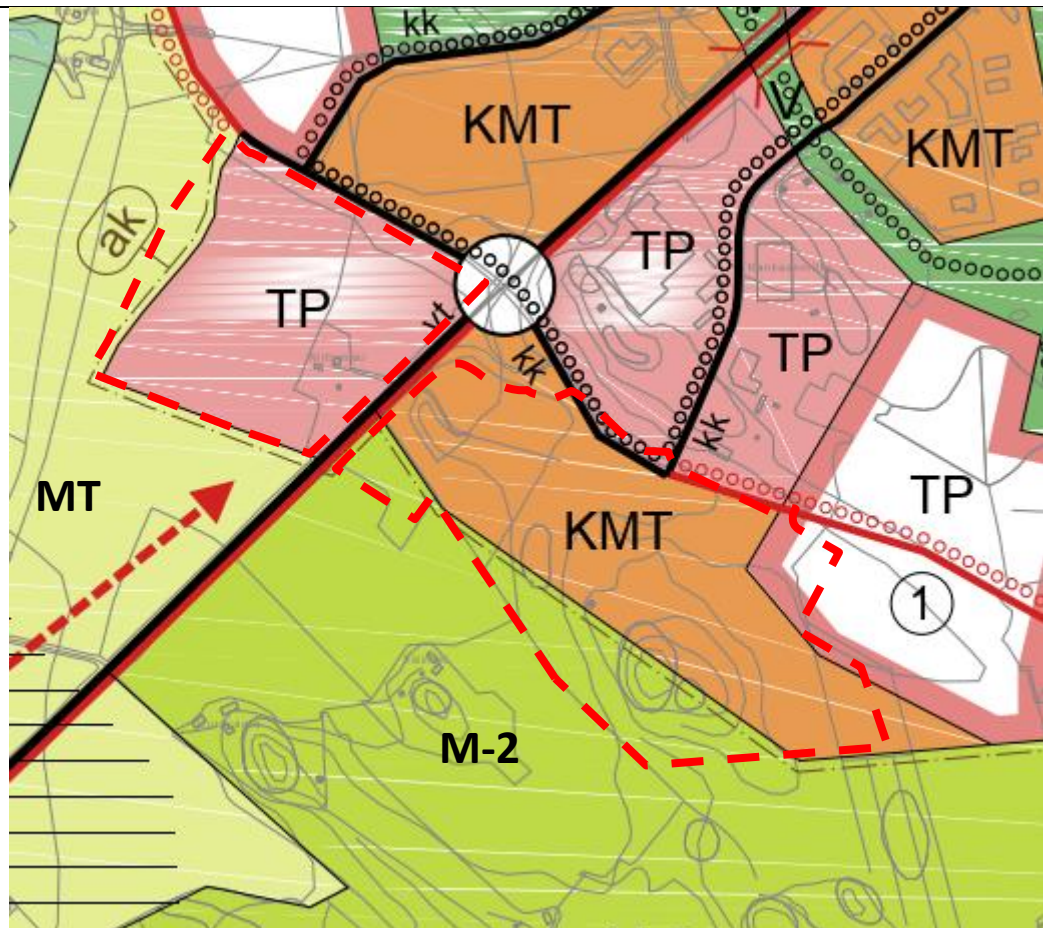
- Osoittaa hyvän logistisen sijainnin sekä kovan maaperän alueelle yritysalueen laajentamista, joka lisää tonttitarjonnan monipuolisuutta eri tarpeille.
- Tavoitteena on osoittaa vt 9:n (Aura-Pirkkatien) kaakkoispuolelle teollispainotteista aluetta ja luoteispuolelle kaupallistakin toimintaa mahdollistavaa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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET



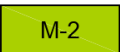
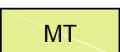

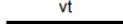


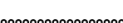

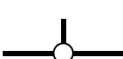
Lähtökohdat:

Nykytilanne	Alueella on katuverkkoa, toteutumattomia yritystontteja, toteutumattomia kaavakatuvarauksia, metsä- ja kallioaluetta, peltoa ja purkukuntoinen rakennus.
-------------	--

Maanomistus	<p>Suunnittelualue on suurelta osin (noin 33 ha) Loimaan kaupungin omistuksessa. Yksityisomistuksessa on noin 2,4 ha:n osuus asemakaavakorttelin 91 alueesta ja noin 0,04 ha:n alue korttelista 17 on valtion omistuksessa.</p>
Asemakaavat	<p>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).</p>  <p><i>Ote asemakaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.</i></p>
Loimaan keskeisten alueiden osaleiskaava	<p>Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Oikeusvaikutteinen osaleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Suunnittelualueella 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 suunnittelualueella koskee vt 9:n varrelle osoitettu tieliikenteen yhteystarpeen, eritasoliittymän, kokoojakadun ja parannettavan valtatie merkinnät.</p>



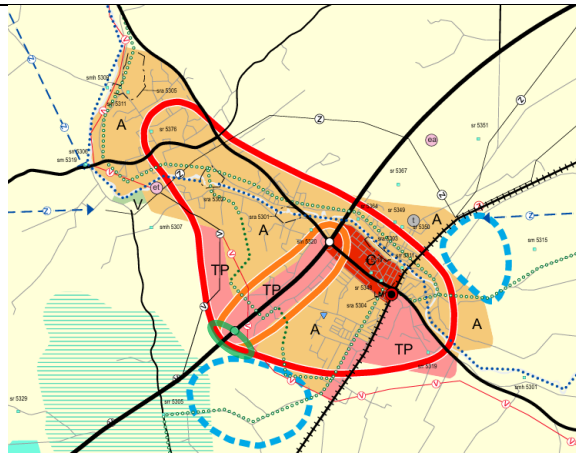
Ote osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

	KMT	KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROIDEN 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. MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
	M-2	Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta voidaan käyttää lisäksi ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. MAATALOUSALUE.
	MT	Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouskäyttöön ja tavoitteena on säilyttää laajat peltoalueet avoimina maisematiloina ja pääosin rakentamattomina. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.
	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.
	kk	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
	kk	TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE. Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.
	kk	ERITASOLIITTYMÄ.


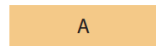






Maakuntakaavat

(karttaote alla)

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 taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä työpaikkatoimintojen alueeksi (TP).



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

	TP TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (TPLMK, VSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskitymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.
	A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
	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.
	VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.
	vt/kt VALTA- TAI KANTATIE / UUSI VALTA- TAI KANTATIE / OHJEELLINEN VALTATIE (TPLMK)
	V VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMMK, SSMK)
	ERITASOLIITTYMÄ PLANSKILD ANSLUTNING

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

Selvitykset ja suunnitelmat:

Alle on kuvattu aluetta koskevat laaditut ja tiedossa olevat laadittavat selvitykset.

Suunnittelualuetta koskevat, aiemmin laaditut selvitykset:

- Liito-oravien esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, seuranta ja lisätarkastelut 2019, Tmi Jyrki Lehtinen).
- Luontoselvitys Loimaanportin alueella, Envibio, 2024.

Suunnittelualuetta koskevat, laadittavat selvitykset:

- Liikenteen ja maankäytön selvitys, vt9 ympäristöt

- Valtatien 9 ympäristön yleiskaavatason liikenne- ja ratkaisuiden selvitys on laadinnassa ja tämän alueen osalta se koskee pitkän aikavälin liikenne- ja ratkaisuja, jossa yhdyskuntarakenne laajenisi valtatie 9 varrella rinnakkais- tai -teinä kohti Karhulankyläntien ja Vanhankirkontien suuntaa. Selvitys huomioidaan asemakaavatyössä siten, että liikenneverkon jatkuminen suunnittelualueen läpi mahdollistetaan riittävästi ja tarkoituksenmukaisilla tilavarauksilla.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA). AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja **kallioperään**, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) **kasvi- ja eläinlajeihin**, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja **yhdyskuntarakenteeseen**, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä **liikenteeseen**,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti korostuvat vaikutukset on merkitty yllä olevaan luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat.
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta ja sen lupajaosto
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto Oy
- Loimaan kaukolämpö Oy
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Yrittäjät
- Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloitukset, vireilletulosta ilmoittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (alkukesä 2026)

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitsevien maa-alueiden kiinteistöjen ja rajanaapurien tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille, yhdistyksille ja yhtiöille. OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan Loimaan lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla

www.loimaa.fi/kaavoitus. OAS on nähtävillä kaupungin internetsivuilla sekä Tekniikka ja ympäristö –toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro). Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta huomautuksia.

Valmisteluvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos (kesä 2026)

Kaavan luonnos asetetaan nähtäville ja siitä tiedotetaan Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Luonnosmateriaalit ovat nähtävillä 14 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet sivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*.

Valmistelumateriaaleista, kuten kaavan luonnoksesta, on mahdollista jättää mielipiteitä ja lausuntoja. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia.

Ehdotusvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (kesä-syky 2026)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta tai vastineraportista selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan.

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa olevia omistajia sekä edellä mainittuja viranomaisia/yrityksiä sähköisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (syksy-talvi 2026)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaavaan on mahdollista hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli siihen myönnetään valituslupa. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, YKS 746, puh. 050 4768676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, puh. 040 5284214

etunimi.sukunimi@loimaa.fi

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijoentie 74, Alastaro.

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö –toimiala / Kaavoitus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro tai kirjaamo@loimaa.fi