

Eteläkaaren ja vt 9:n ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

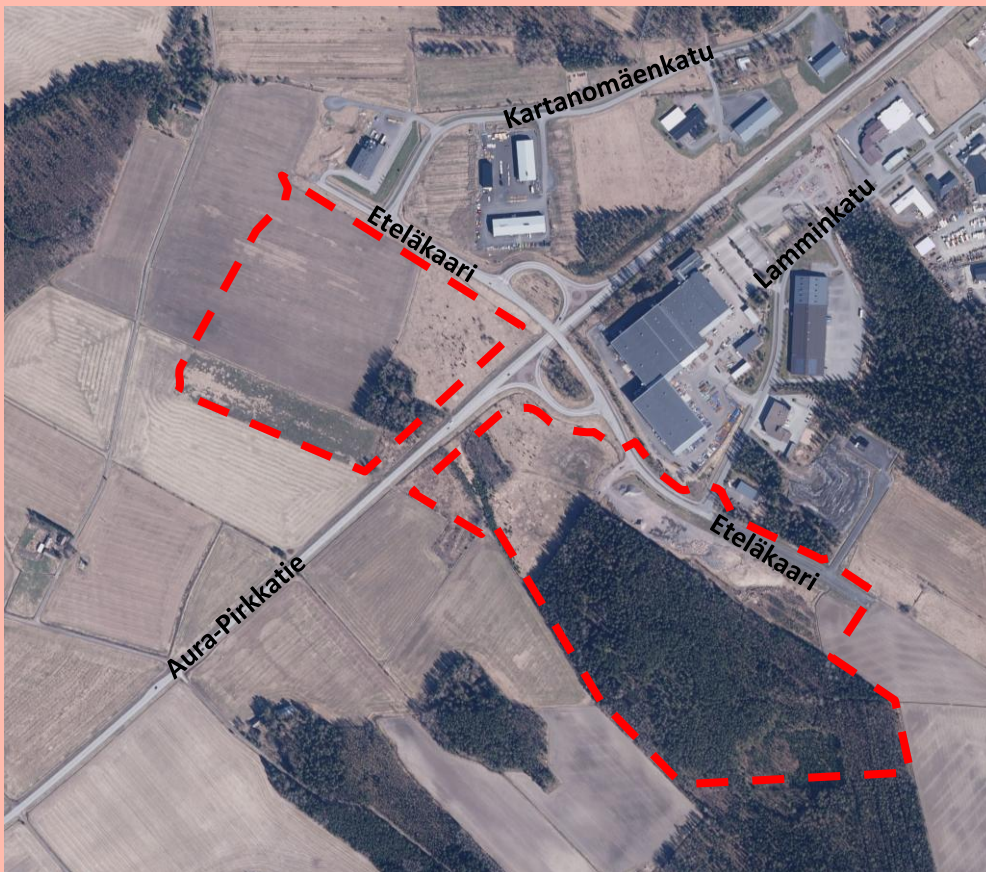
AK 0622

Kaavaselostus, luonnos 15.6.2026

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 15.6.2026 päivättyä 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 nähtävillä

XX

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	4
1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....	5
1.6 Tunnistetiedot.....	5
1.7 Kaava-alueen sijainti	6
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	7
2.1.3 Rakennettu ympäristö	9
2.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
2.2 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	15
2.2.1 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	15
3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	17
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
3.3.1 Osalliset	18
3.3.2 Kaavan vireilletulo (AKL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
3.4 Asemakaavan tavoitteet	18
3.4.1 Kaupungin tavoitteet	18
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	19
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	19
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	19

4.1.1	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2).....	19
4.1.2	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4).....	20
4.1.3	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5).....	20
4.1.4	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	21
4.1.5	Katualueet.....	21
4.1.6	Suojaviheralueet (EV)	23
4.2	Kaavan vaikutukset	23
4.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	23
4.2.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
4.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....	25
4.2.4	Vaikutukset luontoon	27
4.2.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 27	
4.2.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 27	
4.2.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	27
4.2.8	Ilmastovaikutukset.....	27
4.2.9	Muut vaikutukset.....	27
4.3	Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
4.5	Nimistö	28
4.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa	28
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	28

Liitteet

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

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- *Liito-oravien esiintyminen Loimaan keskustajaman 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>

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 rakennus.

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 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 yhdyskuntarakenteenlaajentamistarpeet 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.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 17.6.-1.7.2026, josta jätettiin X lausuntoa. Mielenpitoita jätettiin X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

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 kehittämisen kannalta on katsottu tarkoituksenmukaisesti 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, erityisalueita ja katualueita sekä 13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteli 17, 18, erityisalueita sekä katualueita.

Tonttijako laaditaan sitovana kortteliin 90 sekä sitovana ja erillisenä kortteleihin 17, 18 ja 91.

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 on ollut nähtävillä	17.6.-1.7.2026,
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	xx
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	xx

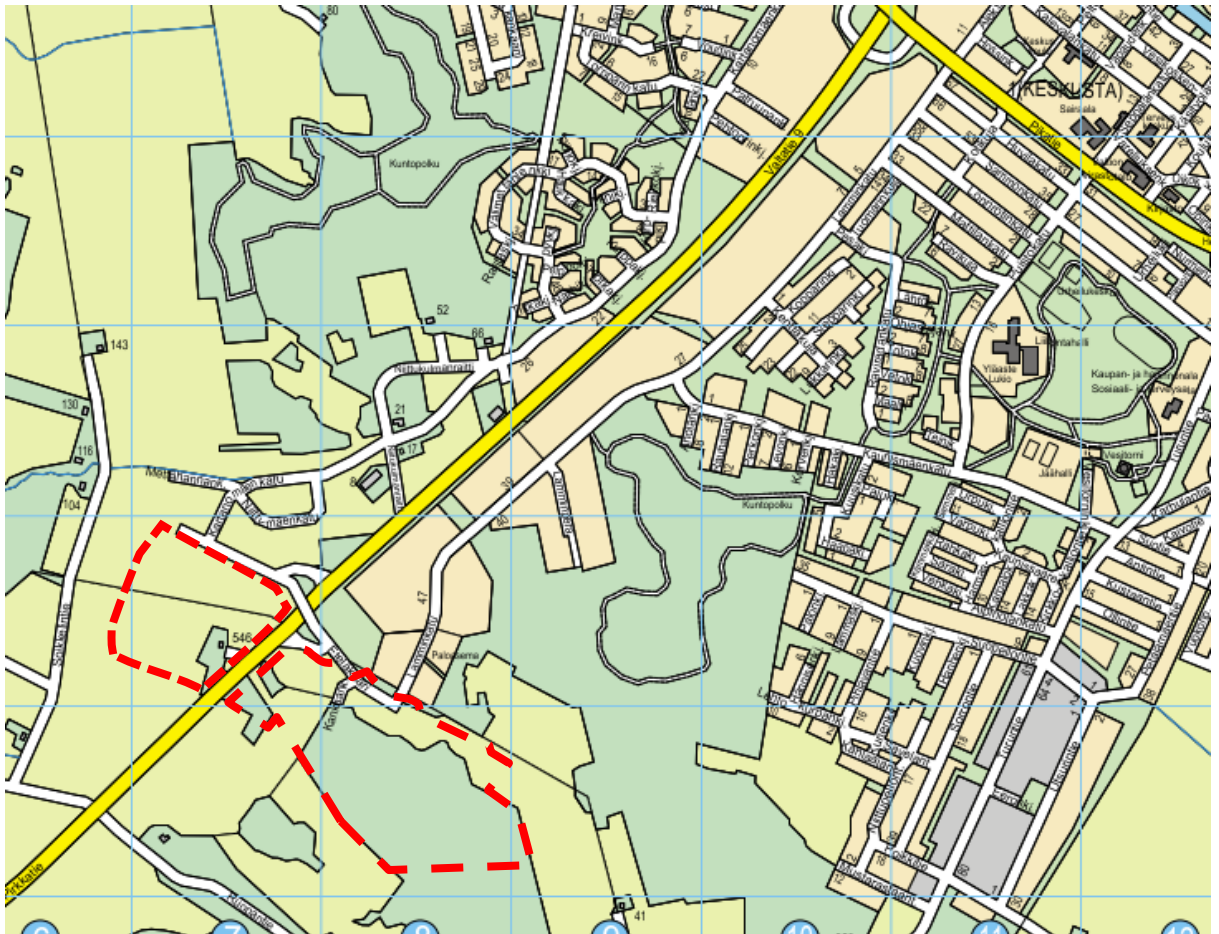
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle
kaavan hyväksymistä
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

___.202x
___.202x

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 asuinrakennus.



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

2 LÄHTÖKOHDAT

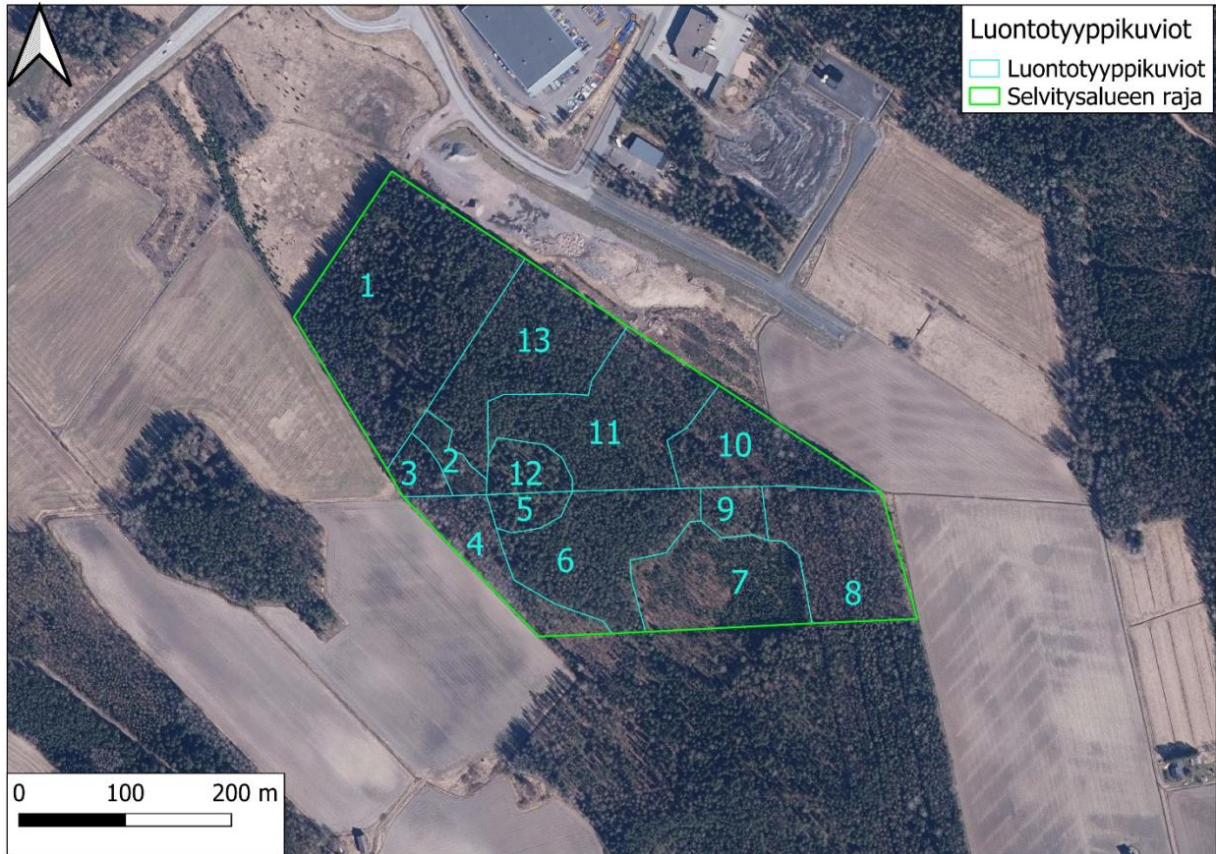
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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 purkukuntoisen rakennuspaikan ympäröimää pienmetsikköä.

2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualueella on paljon peltoalaa sekä metsää. Valtatien 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. Suunnittelualueen metsistä on Tmi Jyrki Lehtinen tutki liito-oravien esiintymistä vuosina 2018 ja 2019. Liito-oravia ei alueelta löytynyt. Vuonna 2024 (Envibio) tutkittiin kuvan 7 mukainen alue uudestaan, eikä liito-oravia löytynyt. Tuoreen luontoselvityksen mukaan luontotyyppin kuvio 1 (kuva 7) sopisi puustorakenteeltaan liito-oravalle, mutta havainnot ei ole ollut maastotarkistuksissa vuosilta 2018, 2019 tai 2024.

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei ole viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) kutupaikoiksi sopivia oja 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.

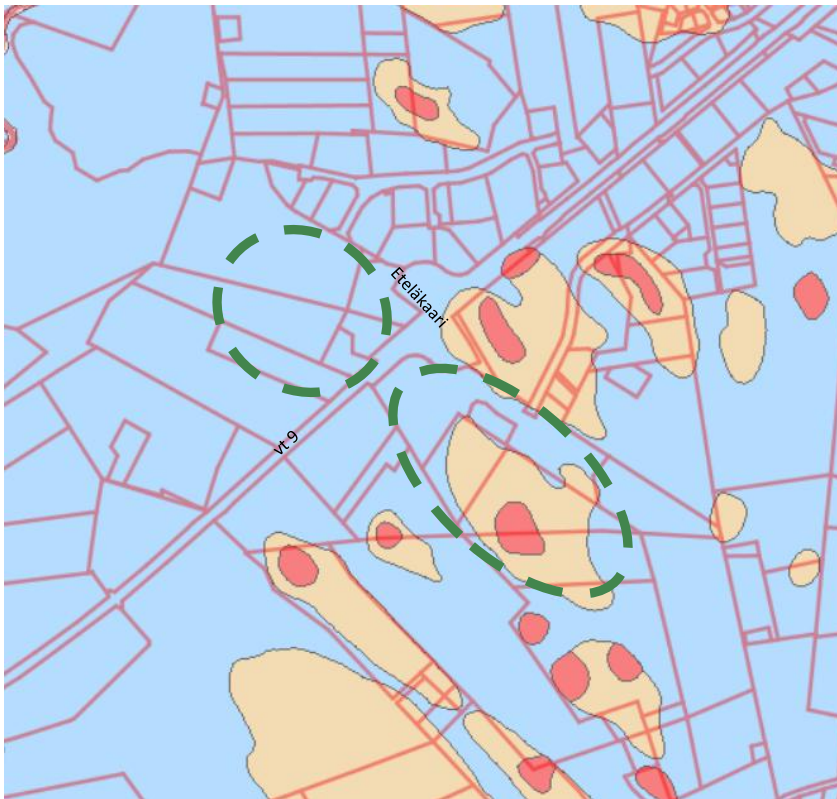


Kuva 4 Viistoilmakuva alueelta 1.6.2026

Alueen maasto laskee kohti lännessä olevaa Petäjokea.

Maaperä:

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



Kuva 5 – GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 18.5.2026 (ruskea = hiekka, sininen = savi, punainen = kallioma), 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 6 Viistoilmakuva 1.6.2026 kohti länttä, suunnittelualue likimäärin punaisella.



Kuva 7 Viistoilmakuva 1.6.2026 kohti itää, suunnittelualue likimäärin punaisella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema sekä muinaismuistot

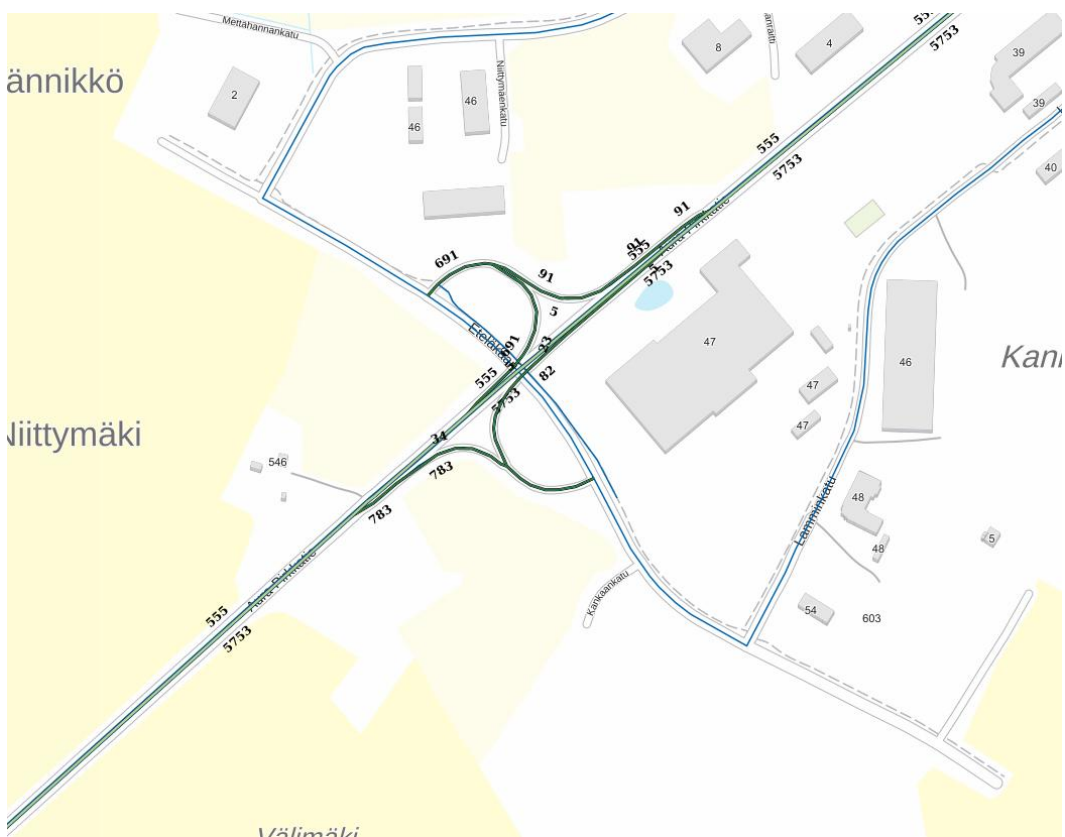
Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologian kohteita. Suunnittelualueesta lähimmillään hieman yli 0,3 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Niinijoen, Mellin ja Loimaan viljelylakeuksien maisema-alue, joka on osoitettu Loimaan keskeisten alueiden 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 suunnittelualueita sijaitsee myös palasema.

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 tonteille 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 8 Liikennemäärät, ©Digiroad, Väylävirasto, taustakartta Maanmittauslaitos, luettu suomenvaylat.vayla.fi 2.6.2026

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

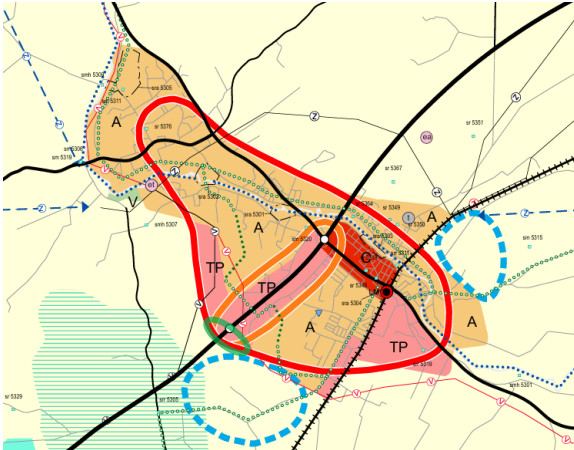
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www-sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.ymparisto.fi)

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



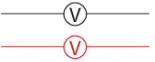

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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



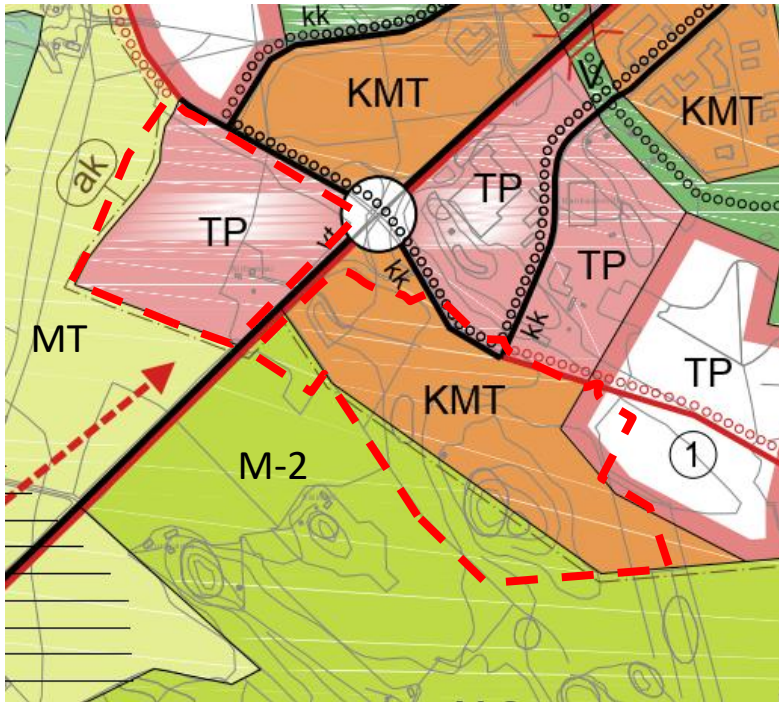
Kuva 9 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa).

TP	<p>TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (TPLMK, VSMK)</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.</p>
A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.</p>
[]	<p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)</p> <p>Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.</p>
	<p>YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE (TPLMK)</p> <p>Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattava alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p>
[]	<p>VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.</p>
	<p>vt/kt</p> <p>VALTA- TAI KANTATIE / UUSI VALTA- TAI KANTATIE / OHJEELLINEN VALTATIE (TPLMK)</p>
	<p>VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMMK, SSMK)</p>
	<p>ERITASOLIITTYMÄ PLANSKILD ANSLUTNING</p>

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).


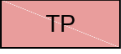
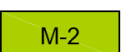
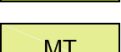







Varsinais-Suomen liitossa on vireillä "Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava", jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025. Lisätietoja on saatavilla osoitteessa varsinais-suomi.fi

2.1.4.3 Yleiskaava



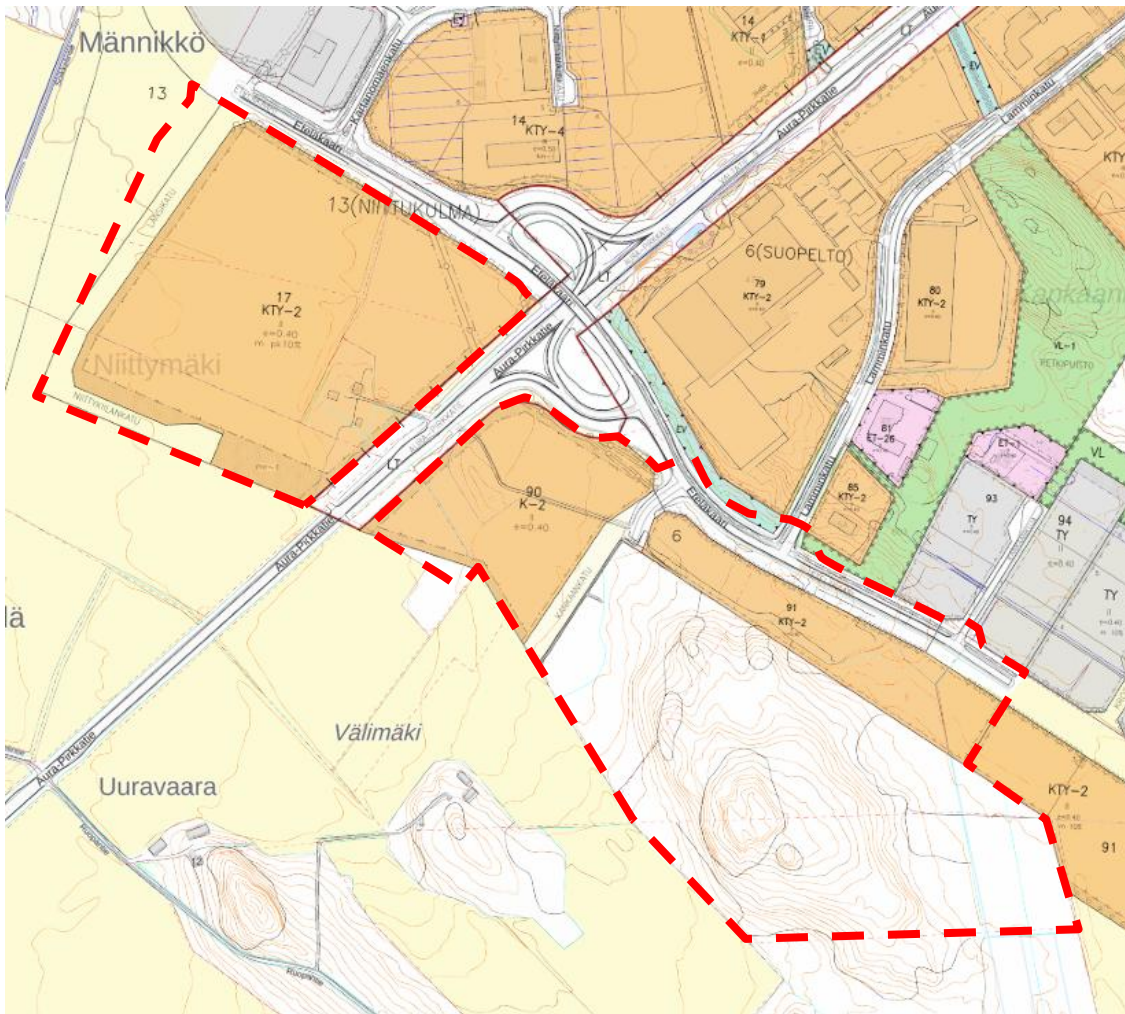
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Suunnittelualueetta koskevat kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueen, jolle saa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

Kuva 10 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualueerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

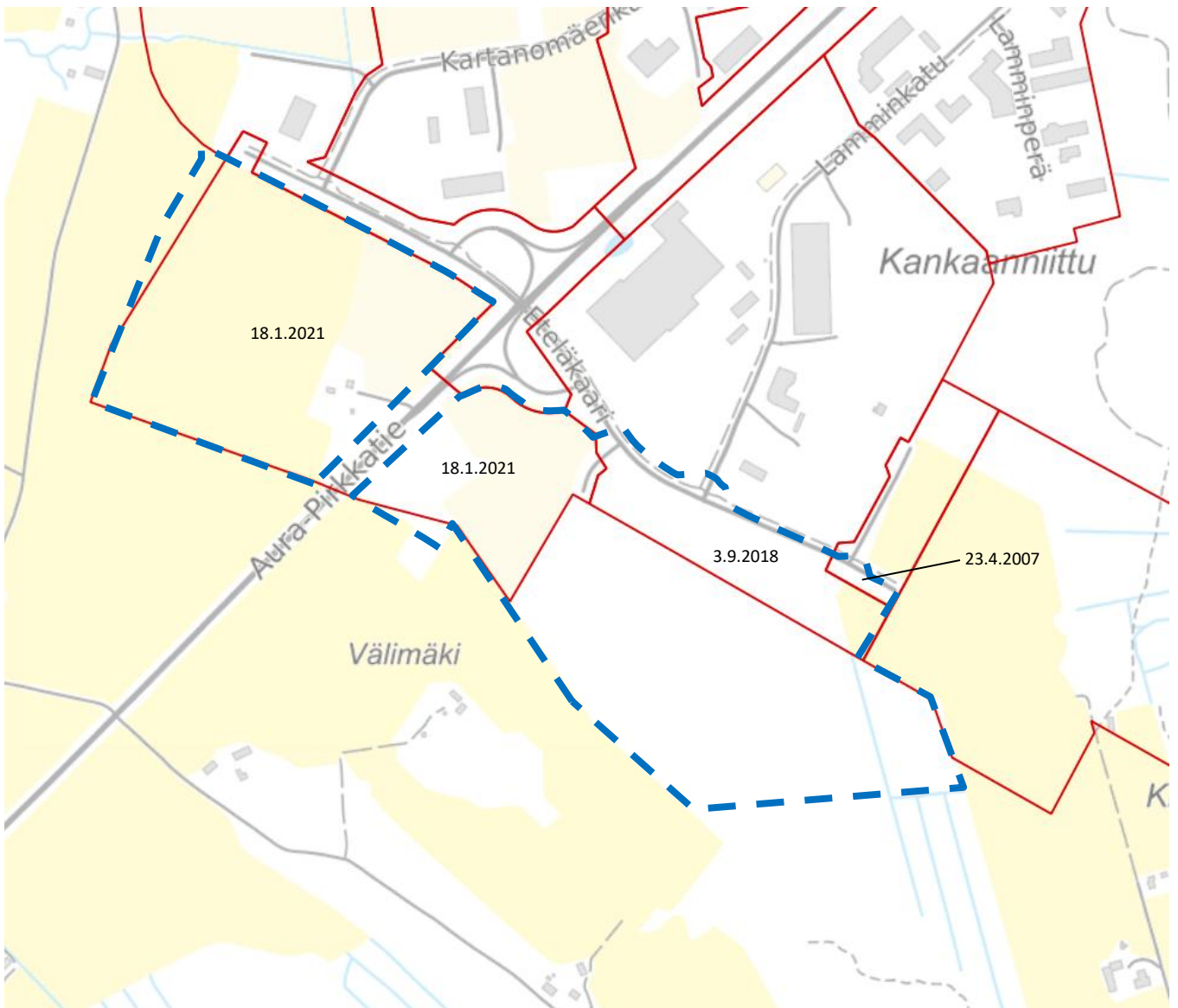
	KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROJEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.
	TYÖPAIKKA-ALUE. Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää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

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 11 Ote ajantasa-asemakaavasta 5/2026, likimääräinen suunnittelualuearajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 12 Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualueajaus 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. 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 keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa (Tmi Jyrki Lehtinen 2019) ja Luontoselvitys Loimaanportin alueella (Envibio 2024)

Suunnittelualueetta 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 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 uusia.

2.2.1.3 Kaavan ilmastovaikutusten arviointi

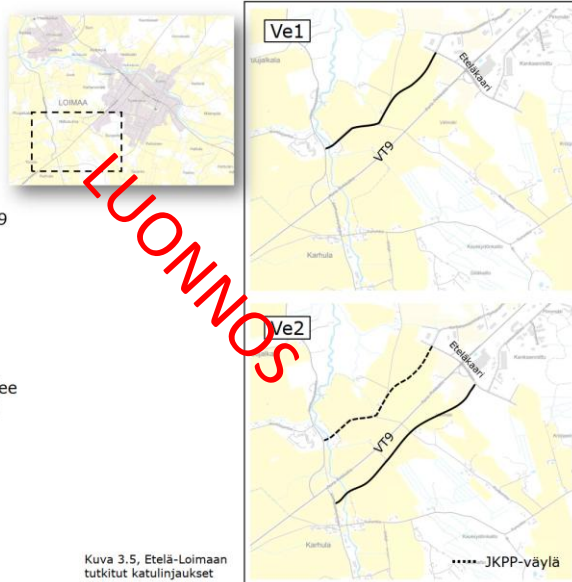
Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tueksi tehtiin ilmastovaikutusten arviointityökalulla arviointi, joka on kaavan liitteenä. Yhdyskuntarakentamisella on käytännössä aina negatiivisia ilmastovaikutuksia, joita pyritään kaavaratkaisussa huomioimaan mahdollisimman hyvin toteutusympäristön ja kaavan tavoitteet 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 sijaantiin (Ve1 & Ve2).
- Ve1 sijaitsee valtatie 9 länsipuolella ja Ve2 valtatie 9 itäpuolella.
- Molemmat katuyhteydet kytkeytyvät pohjoisessa Eteläkaaren ja eritasoliittymään asemakaavassa esitettyjen katuvarauksen/-liittymien kautta (Kankaankatu/Länsikatu).
- Vaihtoehto 2 sisältää rinnakkastien lisäksi valtatie 9 itäpuolen jkpp-yhteyden parantamisen Sarka-museolle valtatie 9 länsipuolella. Em. linjaus noudattelee pääosin nykyisiä väyliä ja hyödyntää olemassa olevaa Petäjoen siltayhteyttä.

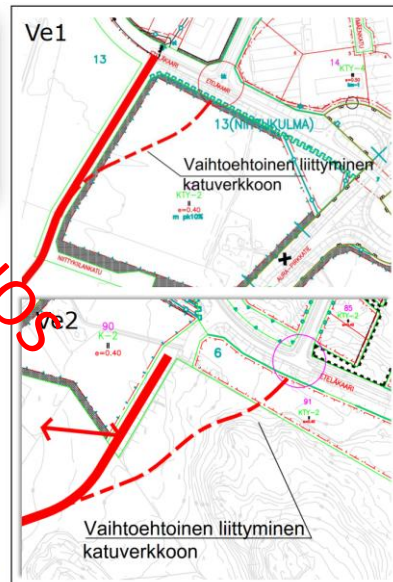


Kuva 3.5, Etelä-Loimaan tutkitut katulinjaukset

Ramboll
Kuva 13 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 liikkumista.
- 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 liittymätyyppihin verrattuna liikenneympyrä hillitsee oikein mitoitettuna tehokkaasti ajonopeuksia.



Kuva 3.8, vaihtoehtoinen liittyminen katuverkkoon

Ramboll
Kuva 14 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, työntekoon 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 28.5.2023 sekä kaupungin ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 29.5.2026.

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 (Loimijoentie 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.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 17.6.-1.7.2026, josta jätettiin X lausuntoa. Mielenpitoita jätettiin X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

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 yhdyskuntarakenteenlaajentamistarpeet suunnittelualueen läpi kohti lounasta.
- Lisäksi kaavaa päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

3.4.2 **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

Tarkentuu mahdollisesti prosessin aikana.

3.5 **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

3.5.1 **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kaava-alueita 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 tilavarauus Eteläkaaren risteyksessä. Näistä vaihtoehdoista 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 kaavaluonnos.

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 toteuduttua 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 varistorakennuksia.

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 kaavamääräyksin.

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 kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.2 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4)

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, varaosa-, kodintekniikka-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa tai toimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Kaavamääräys on johdettu samanlaisesta määräyksestä, joka on käytössä koillispuolen korttelissa nro 14.

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

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

Hulevesien hallintaa ja huomioimista ohjattiin kaavamääräyksin.

KTY-4 alue korttelissa 18 on noin 1,59 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 6 350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5)

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia, liikennepalveluasemarakennuksia, polttoaineen jakeluasemia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. 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 päivittäistavarakaupan suuryksikköä, mutta liikennepalveluaseman yhteyteen saa toteuttaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 500 k-m².

Alueelle siirrettiin asemakaavan muutoksella valtatie kaakkoispuolen korttelista 90 liikenneaseman toteutus kortteliin 17. Asemia ja polttoaineen jakeluasemia mahdollistettiin useampi, mikäli tarpeita ilmenee. Kaavamääräys on muutoin johdettu lähialueella käytetystä KTY-4 merkinnästä.

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

Korttelin 17 alueelle voi sijoittua joitakin alle vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan alittavia (4 000 k-m²) kaupan yksiköitä, jotka eivät ole laadultaan keskustahakuisia kauppvoja. Koko aluetta ja sen rakennusoikeutta ei tavoitella pelkästään kaupan alalle. Kortteliin 17 voi sijoittua myös yksittäinen, enintään 6 000 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.

Hulevesien hallintaa ja huomioimista ohjattiin kaavamääräyksin.

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.

Tarkat kaavamerkinntät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.4 Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T)

Kaavassa osoitettiin teollisuus- ja varistorakennusten 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 itäreunalle osoitettiin myös istutettavan tai säilytettävän puurivin velvoite. Korttelialueen kaakkoiskulmaan 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 10,74 ha ja rakennusoikeutta siinä on osoitettu n. 42 940 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II.

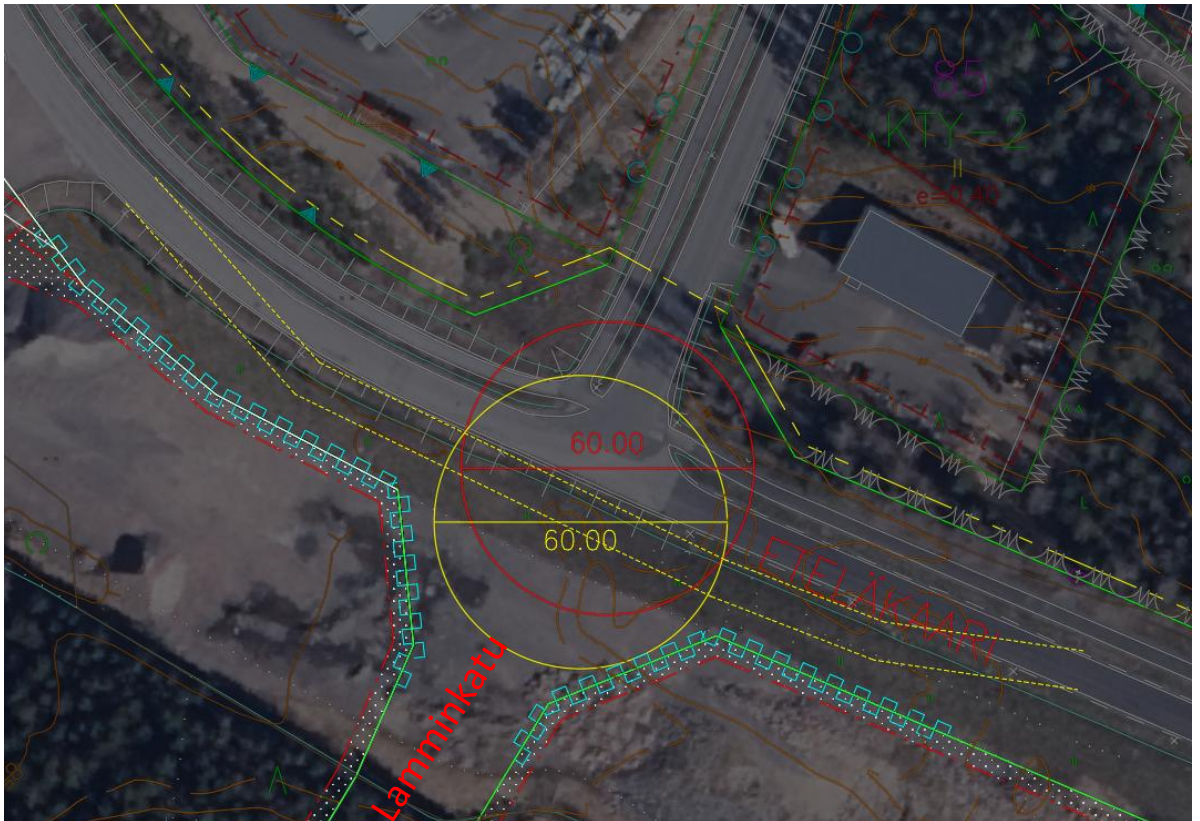
Tarkat kaavamerkinntät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.5 Katualueet

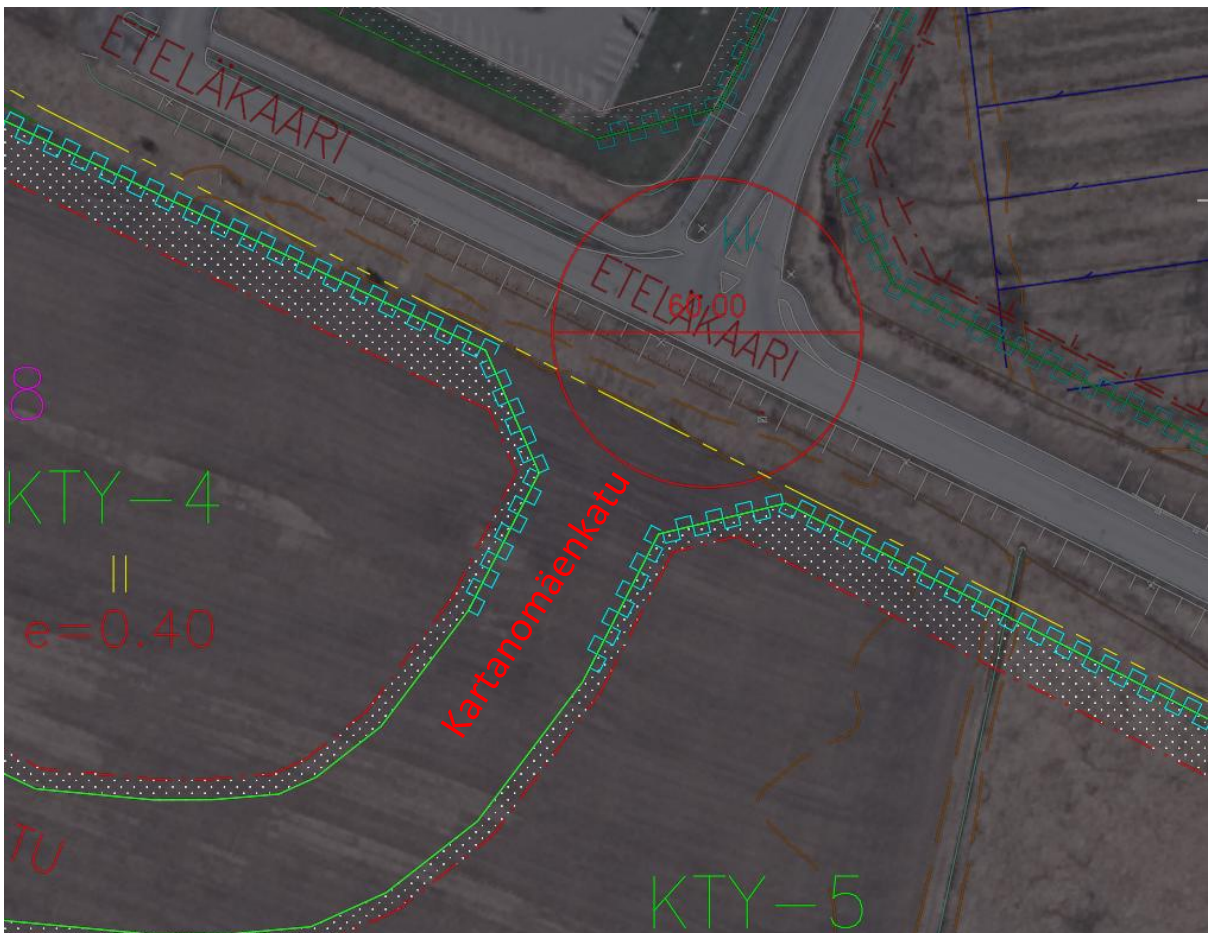
Eteläkaarelle osoitettiin tilavaraukset kiertoliittymille Lamminkadun ja Kartanomäenkadun risteysalueille, jolla edistetään liikenteen sujuvuutta etenkin tilanteessa, jossa katuverkot laajenevat nykyisestä. Liikenneympyröiden tilavaraus mitoitettiin vähintään 60 metrin halkaisijalla.

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 mitoituskuva.



Kuva 15 Yleispiirteinen mitoituskuva kahdelle liikenneympyrävaihtoehdolle Lamminkadulle



Kuva 16 Yleispiirteinen mitoituskuva liikenneympyrävaihtoehdolle Kartanomäenkadulle

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 käänköpaikat, mutta väyliä on mahdollista myös jatkaa kohti lounasta rinnakkaistienä tai -teinä erillisen suunnittelun perusteella.

Katujen risteysalueille osoitettiin liittymäkieltoja liikenneturvallisuuksista.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.6 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.

4.2 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-4 ja 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 (alla).

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 luonnonvarojen 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.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueet sijoittuvat samanlaisille työpaikkatoimintojen, kaupunkikehittämisen kohdealueen, vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen merkintöjen alueille, sekä rajoittuvat eritasoliittymän merkintään. Kaupallisen ja teollisen painotusten vaihtaminen valtatie 9 eri puolille ei siten arvioida olevan vaikutusta maankuntakaavan näkökulmasta, koska merkinnät ovat samat.

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. Maakuntakaavassa alueen lounaispuolelle on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue, mutta sen osalta ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta, koska käyttötarkoitusta ei ole suunniteltu ja todennäköisesti uudet asuinalueet painottuvat etämmälle tukeutuen nykyisiin kaavoitettuihin asuinalueisiin.

<p>1) yhdyskuntarakenteen</p> <p>- <i>toimivuus</i>: 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 toteuttaa paremmin.</p> <p>- <i>taloudellisuus</i>: Yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan tähän merkittävää vaikutusta. Vähäisessä määrin samankaltaisemmat toiminnot voivat mahdollistaa logistiikan ja teknisten verkostojen yhteiskäyttöä.</p> <p>- <i>ekologinen kestävyys</i>: 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.</p>
<p>2) Asemakaavaratkaisu jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jossa hyödynnetään teknisiä verkostoja ja maankäytöllisiä luonteita (kaupallinen ja teollinen).</p>
<p>3) Kaavatyöllä ei ole merkittävää vaikutusta tähän teemaan. Tonteille voi sijoittua kaupallisia palveluita, joita asuinalueet voivat hyödyntää.</p>
<p>4) Alue on pääosin kunnallisteknisen verkoston piirissä ja kaavalla mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteyksien jatkuminen alueen läpi.</p>
<p>5) Kaavalla ei arvioida olevan tähän merkittävää vaikutusta. Asemakaavaratkaisu huomioi ympäristöä suojaviheraluein ja kaavamääräyksin.</p>
<p>6) Kaava parantaa vaihtoehtoista tonttitarjontaa, joka edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.</p>
<p>7) Kaavaratkaisuissa ohjattiin toiminnan laatua ja osoitettiin suojaviheralueita sekä hulevesialueita, jotka edistävät positiivisia ympäristövaikutuksia.</p>
<p>8) Asemakaavamääräyksin ohjattiin valtatie 9 lähialueen rakentamista ympäristöön sovittamiseksi tarkemmin. Teollispainotteisempien korttelien 90-91 eteläpuolelle osoitettiin suojaviheralueita, jotka soveltuvat rakentamista maisemaan. Alueelta on tutkittu luontoarvot, eikä niiden osalta löytynyt suojeltavia arvoja.</p>
<p>9) Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutusta tähän teemaan, koska alueita ei ole osoitettu yleiskaavassa virkistysalueiksi.</p>

Taulukko 1 AKL 39 §:n arviointi yleiskaavan sisältövaatimuksista.

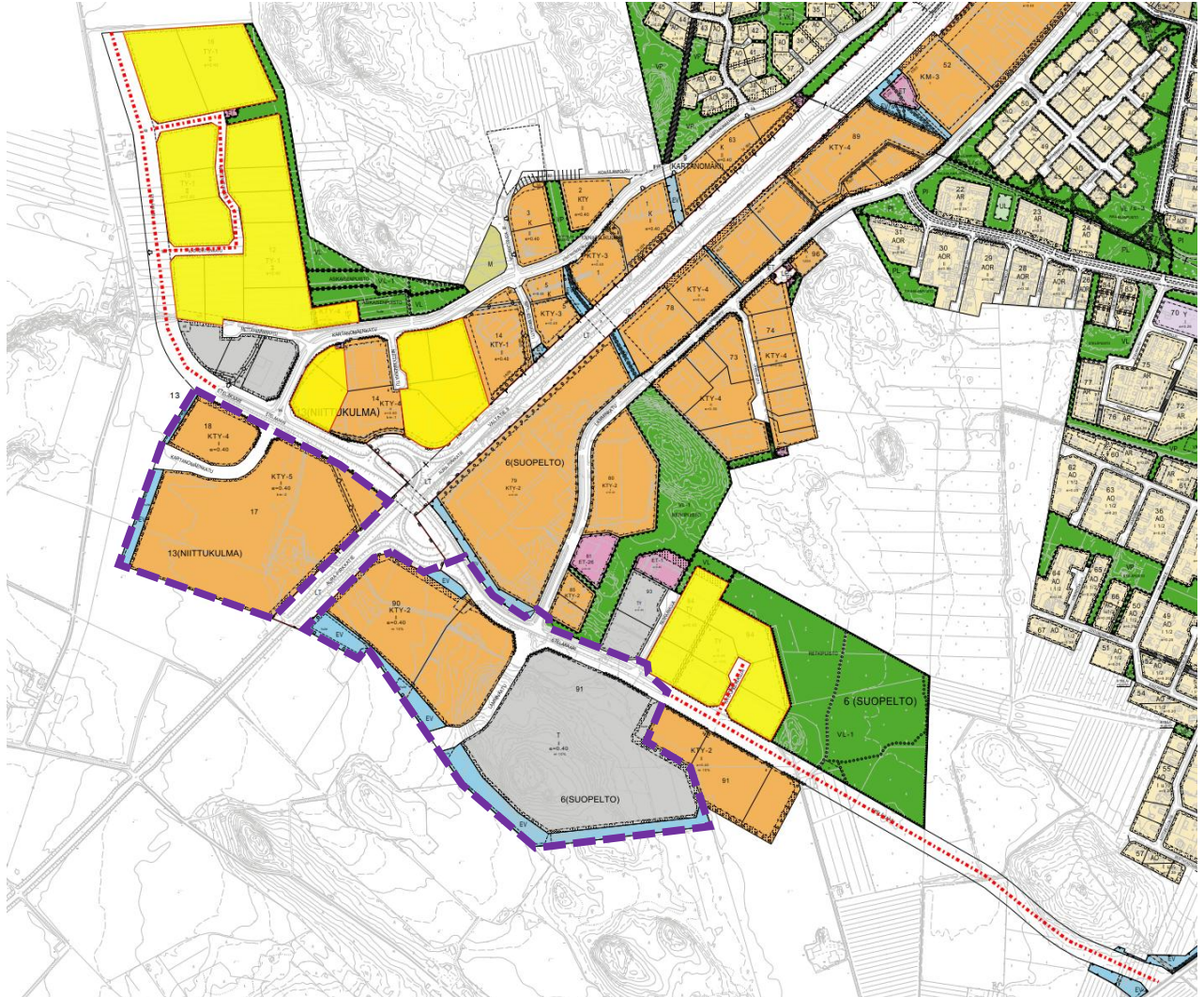
4.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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 17 Kaavayhdistelmä kaavaluonnoksesta ja ympäröivästä kaavasta, johon on korostettu keltaisella rakentumattomia esimerkkientonttialueita ja punaisella katuverkkoa, jotka sijaitsevat nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella. Kaavoitusalue on osoitettu violetilla katkoviivalla.

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.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksiin ja aluevarauksilla. Kaavatyön tueksi tehtiin yleispiirteinen hulevesiselvitys, jossa lisääntyvien hulevesien määrä päällystyksen lisääntyessä rankkasadetilanteessa arvioitiin siten, että viivytystilavuustarve valtatie 9 luoteispuolella arvioitiin ylöspäin pyöristettynä n. 880 m³:ksi ja kaakkoispuolella 1070 m³:ksi. Nämä jyvitetiin 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 perusteella alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavalla poistuu talousmetsäalaa.

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.

4.2.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Ympäristöön sovittamista ohjattiin mm. rakentamisen laadun kaavamääräyksiin, suojaviheraluein, maavallein (e-4), istutuksiin tai aidoin.

4.2.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn 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, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi