

Tiva-kaupan vaiheen 2 valmistelun lopettaminen

Kaavatmk 07.12.2022 § 7

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Loimaan kaupunki laati vt 9:n varrelle Tiva-kaupan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta vuosina 2012-2014. Tuolloin kaupan ohjaus oli jatkuvassa muutoksessa kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä, jolloin kaupungin oli pakko reagoida aktiivisesti kaavojen päivityksellä Loimaalle sijoittuvien liiketoimintojen edellytysten turvaamiseksi. Tuohon aikaan myös Varsinais-Suomen liiton kaupan alan sijoittumista ohjaava "Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava" oli kesken, jonka johdosta kaupan alan mitoitus ei voinut määritellä asemakaavoituksessa laajalle alueelle. Kyseinen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja valituskäsittelyt päättyivät korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2020.

Loimaan kaavatoimikunta jakoi 4.11.2014 § 17 kaavan kahteen osaan, joista ensimmäinen osa hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.12.2014 § 51. Ensimmäisen kaavaosan alueella sijaitsee nykyään mm. Lidl ja Tokmanni. Tarkoituksena oli jatkaa vaiheen kaksi laadintaa vaihemaakuntakaavan ratkaisuiden tarkentuessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain vuoden 2011 muutoksen johdosta kaikki yli 2 000 k-m² tilaa vaativan kaupan suuryksiköt tuli sijaita asemakaavassa suuryksiköiksi osoitetuilla alueilla lain siirtymäaikojen jälkeen. Laki keveni kuitenkin vuonna 2017 merkittävästi siten, että merkintä edellytetään ainoastaan 4 000 k-m² kokorajan ylittävistä kaupan toiminnoista.

Vaiheeksi kaksi määritellyllä alueella (kaavoituskatsauksen 2022 kohde 4) olevat nykyiset kaupan alan käytössä olevat tilat eivät ylitä kyseistä 4 000 k-m²:n kokorajaa. Koska laki keveni merkittävästi vuonna 2017, ei koko alueen kaavan muuttaminen ole tarkoituksenmukaista kaupan alan suuryksiköiden ohjauksen kannalta.

Kohde on ollut kaavoitusohjelmassa mukana usean vuoden, koska Ympäristöministeriössä oli valmisteilla Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus (Kaavoitus- ja rakentamislaki). Sen tavoitteena oli, että uusi laki olisi voimassa 1.1.2024. Tällöin myös kaupan alan kaavoitukseen olisi voinut tulla muutoksia. Ympäristöministeriö tiedotti kuitenkin 23.3.2022, että lakiuudistus etenee vain rakentamisen osalta ilman kaavoituksen muutoksia (paitsi

alueidenkäytön digitaalisuus).

Koska kaavoituksen ohjaus kaupan alan osalta keveni, eikä siihen liittyen ole aktiivisesti valmisteilla lakimuutoksia ja kyseinen vanha asemakaavan valmisteluaineisto vuosilta 2012-2014 on osin jo lähtötiedoiltaan, tavoitteiltaan ja ratkaisuiltaan vanhentunut, ei vaiheen kaksi jatkaminen ole tarkoituksenmukaista samalla kaavaprosessilla. Tarkoituksenmukaista on lopettaa virallisesti vanhan kaavan osan valmistelu, poistaa se kaavoitusohjelmasta ja käynnistää tarpeellisin osin kaavan päivitys uutena kaavoitusohjelmassa osoitettuna kohteena, jossa aiempia valmistelumateriaaleja voidaan toki soveltuvin osin käyttää lähtötietoina. Kaavatoimikunnan kokouksessa käsitellään tämän asian jälkeen uudistettu kaavoitusohjelma ja -katsaus vuodelle 2023.

Esityslistan liitteenä on muokattu karttaote kaupunginhallituksen 8.11.2021 § 465 hyväksymästä aiemmasta kaavoituskatsauksesta vuodelle 2022 (kohde 4).

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että Tiva-kaupan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vaiheen kaksi valmistelu lopetetaan.

Päätös: Hyväksyttiin.