

31.8.2016

Ympäristöministeriö

kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Luonnoksessa ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin useita muutoksia, joilla edistetään muun muassa yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena, väljennetään yleiskaavan asemakaavoitukseen kohdistuvaa ohjausvaikutusta kaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, täsmennetään rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueilla ja mahdollistetaan asemakaavan laatiminen myös vaiheittain. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontatehtävää ehdotetaan myös rajattavaksi ainoastaan sellaisiin asioihin, joilla on valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Lisäksi luonnoksessa ehdotetaan muun muassa vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajan nostamista 4000 kerrosneliömetriin ja kaupan laatuluokituksesta luopumista.

Esitysluonnoksen valmistelusta on osaltaan vastannut Kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen – työryhmä. Sen tehtävänanto perustui Juha Sipilän hallituksen ohjelmaan, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi. Hallitusohjelman yhtenä painopistealueena on turhan sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) pitää ehdotettuja ehdotuksia kannatettavina. Esitysluonnos ei kuitenkaan kaikilta osin täysin vastaa hallitusohjelman tavoitteita tai työryhmän tehtävänantoa esimerkiksi kaavoituksen ja rakentamisen päätösprosessien lyhentämisestä. Asuntorakentamisen näkökulmasta luonnos sisältää joitakin normiympäristöä sujuvoittavia sekä sääntelytaakkaa vähentäviä elementtejä.

KKV:n arvion mukaan asuntotarjontaa erityisesti pääkaupunkiseudulla merkittävästi lisääviä avauksia luonnos ei kuitenkaan sisällä. Osin tämä selittyy sillä, että nämä eivät sisältyneet edellä mainitun valmistelutyöryhmän toimeksiantoon. Koska asuntotarjonnan selkeä lisääminen sisältyy kuitenkin Juha Sipilän hallitusohjelman liitteen 4 mukaisiin tavoitteisiin, KKV pitää erittäin tärkeänä, että tämä näkökulma otetaan painavammin esille esimerkiksi hallitusohjelman niin kutsutun puolivälin tarkastelun yhteydessä tai mieluummin jo ennen tätä.

Vähittäiskaupan suuryksikkösääntelyn keventämisen näkökulmasta luonnosta voidaan arvioida selvästi myönteisemmin. Nykyinen vähittäiskaupan suuryksikkösääntely on johtanut alalle pääsyn ja kilpailun edistämisen näkökulmasta merkittäviin esteisiin. Muun muassa vaatimus keskustasijain-

31.8.2016

nista yhdessä alhaisen suuryksikkörajan ja enimmäismitoitusvaatimuksen kanssa ovat merkinneet keinotekoisien niukkuuden olojen luomista erityisesti päivittäistavarakauppaan. Myös EU:n komissio ja OECD ovat toistuvasti kiinnittäneet hyvin kriittisesti huomiota Suomen vähittäiskaupan sääntelyn nykytilaan.

Tästä näkökulmasta KKV pitää suuryksikön pinta-alarajan nostamista 4000 kerrosneliometriin ja kaupan laatuluokituksesta luopumista perusteltuna ja erittäin kannatettavana. Ehdotus parantaa erityisesti päivittäistavarakaupan kilpailuolosuhteita, sillä se helpottaa uusien myymälöiden rakentamisen ohella myös nykyisten alle 2000 kerrosneliometrin yksiköiden laajentamista sekä kehittämistä vastaamaan paremmin kuluttajien tarpeita. Tämä hyödyttää erityisesti määräävässä markkina-asemassa olevien päivittäistavarakaupan toimijoiden kilpailijoita, joiden toimintaa nykyinen suuryksikkösääntely rajoittaa eniten.

Virasto kuitenkin katsoo, että esitetty 4000 kerrosneliometrin pinta-alaraja saattaa joissakin tilanteissa edelleen rajoittaa esimerkiksi päivittäistavarakaupan ja sitä tukevien muiden kaupallisten palveluiden sijoittumista samaan kiinteistöön. Kuluttajien edun mukaista on, että he voivat halutessaan hankkia kaikki kaupalliset palvelut samasta paikasta. KKV esittää harkittavaksi, tulisiko suuryksikön pinta-alarajaa nostaa jopa esitettyä enemmän.

Laatuluokituksesta luopuminen puolestaan helpottaa KKV:n arvion mukaan erityisesti kaupan rakennemuutoksen seurauksena vapautuvien tilojen hyödyntämistä esimerkiksi päivittäistavarakaupan käyttöön. Ehdotus voi helpottaa myös kilpailijoiden sijoittumista nykyisiin kauppakeskuksiin, joissa päivittäistavarakaupalle varattu pinta-ala on jo käytetty. KKV pitää tärkeänä, että laatuluokituksen poistamista käsiteltäisiin yksityiskohtaisemmin esityksen perusteluissa erityisesti siitä näkökulmasta, miten laatuluokituksen poistaminen vaikuttaa voimassa oleviin kaavoihin. Laatuluokituksen poistaminen lainvoimaisista kaavoista tulee toteuttaa mahdollisimman joustavalla ja nopealla menettelyllä, jotta viranomaisille ja kaupan toimijoille aiheutuva hallinnollinen taakka jäisi mahdollisimman vähäiseksi.

Ehdotetut muutokset eivät muutoinkaan kokonaan poista suuryksikkösääntelyn haitallisia kilpailuvaikutuksia, sillä luonnoksen mukaan myös jatkossa suuryksikön on ensisijaisesti sijoitettava keskusta-alueelle. Luonnoksen mukaan jatkossa suuryksiköiden sijoittumisessa tulee huomioida kaupan saavutettavuus laadun sijaan (71 c §). KKV:n näkemyksen mukaan saavutettavuuden erityinen korostaminen ei ole tässä yhteydessä tarpeellista, sillä se sisältyy jo lain 71 b §:n sisältövaatimukseen. Luonnoksen perusteluissa ei käsitellä riittävän yksityiskohtaisesti esitetyn muutoksen tarkoitusta ja soveltamista suhteessa muihin maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun säännöksiin. Säännöksen yksityiskohtaisempi vaikutusten arviointi ei siten ole mahdollista. KKV pitää tärkeänä, että säännöstä sekä hallituksen esityksen

31.8.2016

perusteluja tarkennetaan tältä osin asian jatkovalmistelussa tulkintaongelmien välttämiseksi.

Virasto pitää tärkeänä, että keskusta-aluesijainnin vaatimukseen liittyvä näkökulma pohditaan ja muotoillaan huolellisesti. KKV huomauttaa, että keskusta-alueilla ei välttämättä ole aina vapaana soveltuvia tiloja tai rakennuspaikkoja. Edelleen parhaat tilat tai rakennuspaikat voivat olla ja varsin usein myös ovat johtavien toimijoiden omistamia tai varaamia. Lopuksi keskusta-alueiden parhaat tilat ja rakennuspaikat ovat joka tapauksessa kalliimpia kuin johtavien toimijoiden useimmiten väljemmille alueille rakennetut suuryksiköt.

KKV:n näkemyksen mukaan keskusta-alueen käsitettä tulisikin jatkossa tulkita joka tapauksessa nykyistä väljemmin, jotta suuryksiköille löytyisi hyviä sijaintipaikkoja myös keskustojen läheisyydestä. KKV kannattaa myös suuryksiköiden enimmäismitoituksia koskevien säännösten kumoamista kaikilta osin, koska viraston aikaisempien selvitysten yhteydessä monet asiantuntijat, mukaan luettuna monet kaavoittajat, ovat pitäneet enimmäismitoitusten laskemista varsin teoreettisluonteisena toimenpiteenä. Ylipääntään maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun säännösten tarpeellisuutta tulisi arvioida jatkossa kokonaisvaltaisesti uudelleen.



Juhani Jokinen
pääjohtaja



Teemu Karttunen
erikoistutkija