



KH/mk

25.8.2016

MAANK:100/2016

[kirjaamo@ym.fi](mailto:kirjaamo@ym.fi)

## **Lausunto maankäyttö- ja rakennuslain muutosluonnoksesta, kaavoituksen ja rakentamisen lupamenettelyjen sujuvoittaminen**

Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus on kokouksessaan 22.8.2016 § 111 yksimielisesti päättänyt antaa seuraavan lausunnon:

### Yleiskaavan laajempi käyttö rakentamisen perusteena ja hajakentämisen helpottaminen

Esitetty lainmuutos jättää avoimeksi ja vaikeasti tulkittavaksi, mitkä merkittävän rakentamispaineen alaiset alueet ovat asemakaavoitusta edellyttävää kasvutaajamien lieverakentamista. On tärkeää, että lieverakentamista ja maaseudun hajakentämistä käsitellään jatkossakin eri ilmiöinä. Suomen ympäristökeskuksen tuottamia yhdyskuntarakenteen alueellisia aineistoja tulee jatkossa kehittää tähän tarkoitukseen kaavoituksen tietosisällön ja yhtenäisten arviointimenettelyjen varmistamiseksi.

Varsinais-Suomen liitto puoltaa yleiskaavan laajempaa käyttöä rakentamisen perusteena ja hajakentämisen helpottamista haja-asutusalueilla.

### Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolin muuttaminen neuvoo-antavaksi ja valitusoikeuden rajaaminen

Esitetty lainmuutos jättää tulkinnanvaraiseksi ja käytännössä hallinto-oikeuksien ratkaistavaksi, mitkä ovat jatkossa valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita. Esitysluonnoksen perustelujen ja liiton kokemuksen perusteella ELY-keskuksen rooli on jo nyt Varsinais-Suomessa muovautunut neuvoo-antavaksi. Erityisesti pienet kunnat saavat viranomaisneuvotteluissa ja epävirallisissa työneuvotteluissa tarvitsemaansa kaavateknistä neuvontaa. Esitysluonnoksen perustelujen mukaan ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisella ei hallinto-oikeuksien käsittelemien tapausten ja niissä tehtyjen ratkaisujen perusteella ole tarvetta, kun lähtökohtana on kaavaprosessien lainmukaisuuden toteutuminen: ELY-keskusten tekemien valitusten määrä on ollut pieni (alle 4 % kaavapäätöksistä, asemakaavojen osalta alle 1 %), mutta läpimenoprosentti 80.

Muutoksella harkinta- ja ratkaisuvalltaa siirretään edelleen kuntiin. Erityisesti pienempiin kuntiin muutos tuo lisäresurssointi- ja koulutustarpeita. Lisäksi tulee kehittää uusia vapaamuotoisempia eri viranomaisten (mm. suunnittelu-, ympäristö-, museo-, liikenne-) välisiä yhteistyökäytäntöjä ja



tieto- ja neuvontapalveluja. Viranomaisen valitusoikeuden poistaminen siirtää valvontavastuuta myös kuntalaisille, mikä saattaa lisätä valitusten määrää.

ELY-keskusten roolin muuttaminen neuvoo-antavaksi on Varsinais-Suomen kumppanuusstrategian tavoitteiden mukaista. Varsinais-Suomen liitto puoltaa ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamista.

### Kaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn keventäminen

Esitysluonnoksen perusteluissa todetaan, että vähittäiskaupan suuryksikön kokorajalla olevan sitä suurempi vaikutus lähipalveluverkon harvenemiseen ja palvelujen saavutettavuuden heikentymiseen, mitä korkeampi kokoraja on. Vähittäiskaupan suuryksikön rajan nostaminen 4000 neliometriin poistaa merkittävän osan Varsinais-Suomen kaupasta maankäyttö- ja rakennuslain sijainnihjauksen ja erityisten maakunta- ja yleiskaavoitusta koskevien sisältövaatimusten ja myös saavutettavuuden arvioinnin piiristä (MRL 71 b §). Muutos koskisi myös voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettua seudullisen alarajan 3000 k-m<sup>2</sup> ylittävää vähittäiskauppaa. Alla olevassa taulukossa on esitetty tietoja Varsinais-Suomen vähittäiskaupan suuryksiköistä.

Alue	2 000-4 000 k-m <sup>2</sup>			yli 4 000 k-m <sup>2</sup>			KAIKKI YHT	
	Toimiala	PT/ET	TIVA	YHT	PT/ET	TIVA		YHT
Turun seutu		23	32	55	28	31	59	114
Muu Varsinais-Suomi		11	21	32	13	9	22	54
Varsinais-Suomi yhteensä		34	53	87	41	40	81	168

*Taulukko: Varsinais-Suomessa on kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella nykyisen lainsäädännön mukaisia kaupan suuryksiköitä n. 168 kpl (yht. n. 1 090 000 k-m<sup>2</sup>). Näistä kooltaan alle 4 000 k-m<sup>2</sup> on 87 kpl (yht. n. 250 000 k-m<sup>2</sup>). Esitysluonnoksen perusteella sijainnihjauksen piirissä oleva kauppa vähenisi lukumääräisesti puoleen. (PT=päivittäistavara, ET=erikoistavara, TIVA=tilaa vaativa erikoistavara). Vaikuttavuus ja saavutettavuus ei ole pelkästään kaupan kokoon perustuvaa.*

Varsinais-Suomen liitossa käynnissä olevan vaihemaakuntakaavaprosessin yhteydessä on vahvistunut käsitys, että oleellisinta tasapainoisen kaupan palveluverkon suunnittelun kannalta on kaupan sijainti. Oikein valikoitujen seudullisten kaupan alueiden mitoitusohjaus maakunta-kaavatasolla on teoreettista eikä sillä ole käytännön merkitystä keskusta-alueilla eikä niiden ulkopuolella. Tästä huolimatta kaavaratkaisujen sisältövaatimusten toteutumisen ja vaikutusten arviointi kaikilla kaavatasoilla edellyttää tietoa sekä olemassa olevan että suunnitellun kaupan määrästä ja laadusta.

Esitysluonnoksessa ei ole luovuttu keskustasta kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana (MRL 71 c §). Voimassa olevan lain perusteella on kaavoituksella voitu perustellusti osoittaa keskustojen ulkopuolelle alueita sellaiselle vähittäiskaupalle, joka laatunsa ja toimialansa puolesta ei ole keskustahakuista ja joissa asiointitiheys on alhainen. Tällaiseksi kaupaksi on yleisesti luokiteltu paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa (mm. auto-, vene-, rautakauppa). Esitysluonnoksessa kaupan laatu on korvattu saavutettavuuden arvioinnilla. Samanaikaisesti esitetään kumottavaksi MRL:n 71 e §, joka on mahdollistanut kaupan laatua koskevat asemakaavamääräykset.



Maakuntakaavatasolla arvioitaessa erityisten sisältövaatimusten toteutumista ja kaupan saavutettavuutta (MRL 71 b §) tulee kaupan laadun ja toimialan olla tiedossa. Saavutettavuuden kriteerit riippuvat kaupan laadusta, ääripään esimerkkeinä auto- ja päivittäistavarakauppa. Varsinais-Suomessa 90 % TIVA-suuryksiköistä sijoittuu toimialaperusteisesti voimassa olevan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden (C) ulkopuolella. Muutosesitys käytännössä tiukentaa edellytyksiä keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille, jos kaikkien alueiden saavutettavuus tulee arvioida päivittäistavaran ja keskustahakuisen kaupan näkökulmasta.

Laatu tulee säilyttää keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden kriteerinä ja kaavoituksella tulee jatkossakin olla mahdollisuus kaupan laadun ohjaukseen. Maakuntakaavan kaupan mitoituksesta tulee luopua myös keskustojen ulkopuolisilla alueilla. Aito tilaa vaativa erikoiskauppa tulee jättää kaavaohjauksen ulkopuolelle.

#### Lopuksi

Varsinais-Suomen liitto puoltaa luonnosta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevat laajemmat tarkistukset tulee tehdä kokonaisuudistuksena maakuntaudistuksen toteuduttua.

Varsinais-Suomen liitto

Kari Häkämies  
maakuntajohtaja

Markku Roto  
hallintojohtaja,  
maakuntahallituksen sihteeri