Työ-ja elinkeinoministeriö
NV Virve Haapajärvi

Lausunto

6.2.2017

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
HE 251/2016 vp

Työ- ja elinkeinoministeriö kannattaa erityisesti vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyviä maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksiä ja pitää esityksen tuottamia sääntelyn kevennyksiä ja menettelyjen joustavoittamisia tervetulleina. Uudistukselle asetetut tavoitteet olisivat tosin mahdollistaneet myös pidemmälle meneviä muutoksia.

Vähittäiskauppaan liittyvä kaavoitus ja rakentaminen

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostettaisiin 4000 neliömetriin. Lisäksi poistettaisiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maakunta- ja yleiskaavoituksessa luovuttaisiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen olisi perusteltua. Lisäksi valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä kumottaisiin.

Esityksen tavoitteita lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä voidaan pitää kannatettavina. Edelleen myönteisenä voidaan pitää tavoitetta parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta kaavoituksessa. Työ- ja elinkeinoministeriö arvioi, että vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyvät ehdotukset ovat merkittäviä myönteisiä ehdotuksia erityisesti kilpailu- ja elinkeinopolitiikan näkökulmasta. Muutosesityksen ovat myös linjassa hallitusohjelman turhan sääntelyn purkamiseen ja hallinnollisen taakan keventämiseen liittyvien tavoitteiden kanssa ja ne toteuttavat hallitusohjelman kirjausta, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi. Erityisesti vähittäiskauppaan liittyvillä muutosehdotuksilla vaikutetaan myönteisesti kaupan alan yritystoimintaan ja investointeihin sekä kilpailuun.

Työ- ja elinkeinoministeriössä on katsottu, että voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ovat vaikeuttaneet alalle pääsyä ja siten todennäköisesti myös alalle tehtäviä investointeja. Muun muassa vaatimus keskustasijainnista yhdessä melko alhaisen suuryksikkörajan ja enimmäismitoitusvaatimuksen kanssa ovat johtaneet joissain tilanteissa keinotekoiseen niukkuuteen erityisesti päivittäistavarakaupassa.

Ehdotukset voivat osaltaan edesauttaa siinä tavoitteessa, että nykyisten kaupparyhmien mahdollisten lisäyksiköiden ja laajentamisen lisäksi myös nykyisille pienemmille ja mahdollisille uusille alan

toimijoille olisi riittävästi varteenotettavia sijoittautumispaikkoja. Suuryksikön pinta-alan korottaminen 4000 kerrosneliömetriin ja laatuluokituksesta luopuminen edesauttavat uusien myymälöiden rakentamista ja alle 2000 kerrosneliömetrin myymälöiden laajentamista. Muutos auttaa pienempiä päivittäistavaramarkkinoiden toimijoita, joiden toimintaa voimassa oleva suuryksikkösääntely eniten rajoittaa. Laatuluokituksesta luopuminen voi puolestaan auttaa hyödyntämään päivittäistavarakaupan käytössä tiloja, jotka muuten jäisivät tyhjiksi. Myös kauppakeskuksiin voisi sijoittua useampia päivittäistavarakaupan kilpailijoita kun laatuluokitus ei olisi esteenä sijoittumiselle.

Ehdotetussa maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:ssä todetaan, että ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltua.” Ehdotuksessa voimassa olevan lain sanat ”kaupan laatu” on korvattu sanoilla ”kaupan palveluiden saavutettavuus”. Työ- ja elinkeinoministeriö kiinnitti esitysluonnoksesta antamassaan lausunnossa (TEM/1259/03.01.08/2016) huomiota siihen, että luonnoksessa oli käsitelty vain niukasti sitä, mitä palveluiden saavutettavuudella tarkoitetaan. Esitystä on lausuntokierroksen jälkeen täydennetty toteamalla, että ”sijoittumiseen muualle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palveluiden saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voisivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen”. Perustelujen täydentämistä voidaan pitää tältä osin myönteisenä, vaikka esityksestä ei muodostukaan kovin tarkkaa kuvaa siitä, miten esimerkiksi päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumisen kriteerien on tarkoitettu muuttuvan nykyisestä keskusta-alueen ulkopuolelle.

Myönteisenä voidaan pitää hallituksen esityksen toteamusta, että vähittäiskauppaa koskevien muutosten vaikutuksia tullaan arvioimaan kattavasti jälkikäteisseurannassa.

Muu kaavoitus ja rakentaminen

Esityksen mukaan yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisättäisiin ja sitä olisi mahdollista käyttää myös alueilla, joilla on merkittävää rakentamispainetta. Esityksessä esitetään myös asemakaavoituksen joustavoittamista ja sen vaiheittain tekemisen mahdollistamista sekä käyttötarkoituksen muutoksen helpottamista esimerkiksi muutettaessa vapaa-ajan asunto pysyvään asuinkäyttöön.

Työ- ja elinkeinoministeriö kannattaa esitysluonnokseen sisältyviä turhan sääntelyn purkamiseen ja hallinnollisen taakan keventämiseen liittyviä ehdotuksia. Ministeriö suhtautuu myönteisesti ehdotuksiin, joilla maankäytön suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista muutetaan joustavammaksi ja nopeammaksi sekä rakentamismahdollisuuksia lisätään ja helpotetaan. Esityksellä voidaan katsoa olevan pääsääntöisesti myönteisiä vaikutuksia liike- ja asuntorakentajina toimiville yrityksiä ja yksityishenkilöille.

Myös maaseudun kehittämisen kannalta vaikutusten arvioidaan olevan myönteisiä. Esitetyt muutokset tukevat kylien ja muiden maaseutualueiden kehittymistä joustavoittamalla niille tapahtuvaa rakentamista ja tarjoamalla mahdollisuuden käyttää tarkoituksenmukaisia suunnitteluvälineitä alueiden suunnitteluun. Myös kyläyleiskaavan käytön helpottaminen kyläalueilla ja täydentävän rantarakentamisen salliminen ovat kannatettavia ehdotuksia.

Esityksen myönteisistä vaikutuksista huolimatta esitys ei ilmeisesti kuitenkaan lisäisi merkittävästi asuntotuotantoa pääkaupunkiseudulla tai muissa kasvukeskuksissa, mikä on kasvupolitiikan kannalta yksi keskeisimpiä kysymyksiä.

Lopuksi työ- ja elinkeinoministeriö kiinnittää huomiota siihen, että ELY-keskusten roolin muutokseen liittyvien ehdotusten osalta esityksessä ei ole käsitelty ehdotusten merkitystä tulevassa maakuntauudistuksessa.