7.2.2017

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Asiantuntijakuuleminen 8.2.2017/ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

1. Yleistä

Hallitusohjelman keskeisimpiä tavoitteita ovat sääntelyn keventäminen sekä kaavoitus- ja lupaprosessien sujuvoittaminen. Suomen kilpailukyvyn parantamiseksi olisi ensiarvoisen tärkeää keventää kaavoituksen ja rakentamisen sääntelyä kasvukeskuksissa, joissa rakentamisen volyymi on suuri. Suhteettoman suuren painoarvon esityksessä saavat kuitenkin haja-asutusalueiden ja maaseutumaisten alueiden suunnittelua koskevat säännökset. Helsingin seutu ja muut kasvavat kaupunkiseudut olisivat kaivanneet selkeää, rakentamista ja asuntotuotantoa edistävää sääntelyn purkamista.

2. Vähittäiskaupan sääntelyn keventäminen

Suuryksikön pinta-alarajan nostaminen

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajan kaksinkertaistaminen on esityksen merkittävin ja kaupan toimijoiden kannalta yleisesti ottaen erittäin positiivinen muutos, joka on omiaan vähentämään kaupan sijainnin ohjausta, lisäämään kaupan kilpailua ja parantamaan kaupan toimijoiden edellytyksiä kehittää palvelujaan.

Suuryksiköiden enimmäismitoitusvaatimuksen supistaminen

Suuryksiköiden enimmäismitoituksesta luopuminen keskustatoimintojen alueella on sinänsä hyvä esitys, mutta ei helpota kaupan rakentamista millään tavalla suuremmilla kaupunkiseuduilla, joiden kaupan enimmäismitoitusta ei tähänkään saakka ole esitetty maakuntakaavoissa. Esim. Helsingin seudulla kaupan rakentaminen voi muutoksen myötä helpottua vain joissakin pienemmissä taajamissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Lisäksi enimmäismitoitusvelvoitteen säilyminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen osalta (ns. donitsialueet) on omiaan rajoittamaan näiden alueiden kehittymistä, kun samalla suuryksikön pinta-alarajan nostaminen lisää kaupan rakentamista ko. suuryksikköalueiden ulkopuolella. Näin ollen myös erillisten keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten suuryksikköalueiden osalta tulisi luopua enimmäismitoituksesta.

Kaupan laatuluokituksesta luopuminen

Hallitusohjelman mukaan kaupan laatuluokituksesta luovutaan kaavoituksessa. Esityksen toteutuessa laatuluokituksesta luovuttaisiin käytännössä kuitenkin vain maakunta- ja yleiskaavoituksessa.

Nykyisen MRL:n 71 e §:n mukaan asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi kaupan kehittämisessä. Perusteluissa kuitenkin todetaan, että asemakaavassa voidaan edelleen tarkastella myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä. Perusteluilla tehdään siten jo saman tien tyhjäksi 71 e §:n kumoaminen.

Hallitusohjelman kirjauksen toteuttaminen täysimääräisesti edellyttäisi kaupan laatua koskevien määräysten kieltämistä asemakaavoituksessa. Täydellinen luopuminen laatuluokituksesta toisi asemakaavoitukseenkin kaivattua joustavuutta vähentäen tarvetta aikaa vieviin kaavamuutoksiin. Joka tapauksessa 71 e § tulee kumota esityksen mukaisesti ja todeta tavoitteena olevan, ettei asemakaavoituksessakaan määriteltäisi kaupan laatua. Kumoamista puoltavat mm. kaupan kilpailun edistäminen, tonttimarkkinan tehokkaampi toiminta, toimialaliukumien laatuluokitukselle aiheuttamat haasteet sekä kustannuksia aiheuttavien käyttötarkoituksen muutosten välttäminen.

Laatuluokituksesta luopuminen maakunta- ja yleiskaavoituksessa esitetään toeutettavaksi siten, että 71 c §:stä poistetaan viittaus kaupan laatuun. Samalla kuitenkin esitetään samaan pykälään lisättäväksi uusi suuryksikön sijaintia rajoittava määre “palvelujen saavutettavuus”. Perustelujen mukaan sillä tarkoitettaisiin palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijoittumiseen ja mahdollisuuksia saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla, myös kävellen ja polkupyörällä.

Palvelujen saavutettavuus ei kuitenkaan ole ainoa tekijä, jonka perusteella voisi olla järkevää sijoittaa suuryksikkö keskusta-alueen ulkopuolelle. Muita tekijöitä ovat esim. tasapuolisen kilpailun mahdollistaminen, tonttien saatavuus tai kaupunkirakenteen tuleva kehitys. Lisäksi saavutettavuusedellytys on jo kertaalleen kirjattu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin 71 b §:ään. Näin ollen saavutettavuutta keskusta-alueen ulkopuolelle sijoittumisen kriteerinä ei tule lisätä 71 c §:ään, vaan ko. lainkohta tulee muuttaa muotoon ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti ole perusteltu”.

3. Täydennysrakentamisen ja rakennusten käyttötarkoituksen muutosten helpottaminen sekä kaavamenettelyn keventäminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistamisen vain tiettyä asiakokonaisuutta koskevaksi on arvioitu sujuvoittavan ja nopeuttavan täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia. Molempien lisääminen olisi tärkeää erityisesti Helsingin seudulla, jossa on mm. huutava pula kohtuuhintaisista asunnoista. Esitys sinänsä on hyvä, mutta sen käytännön merkitys jäänee vähäiseksi. Vaiheasemakaavamahdollisuuden hyödyntämisestä päättää kunta, eikä esim. Helsingin kaupunki kroonisesta asuntopulasta huolimatta ole suhtautunut kovinkaan suopeasti käyttötarkoituksen muutoksiin.

Lainvalmistelua ohjanneessa työryhmässä tehtiin myös lopullista lakiesitystä pidemmälle meneviä ehdotuksia täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten sujuvoittamiseksi. Lakiin esitettiin mm. asetettavaksi määräaika yksityisen tekemän asemakaava-aloitteen käsittelylle, kunnalle velvollisuutta esittää kaavan laatimiselle tai muuttamiselle tavoiteaikataulu sekä lisättäväksi kielto käyttää liian yksityiskohtaisia asemakaavamääräyksiä. Viimeksi mainittu muutos toisi asemakaavoihin joustavuutta, jolloin ne soveltuisivat paremmin muuttuviin tilanteisiin ja mahdollistaisivat kokonaistaloudellisesti järkevän rakennussuunnittelun.

Edellä mainitut työryhmässä tehdyt muutosehdotukset tulee selvittää tarkemmin. Vuoden 2000 alussa voimaan tullutta MRL:a on sittemmin muutettu monilta osin. Lakiesitystä valmisteltaessa tuli selkeästi ilmi, että MRL:n kehittäminen olisi syytä tehdä kokonaisuutena eikä vain yksittäisten asioiden osalta. Ympäristöministeriön tuleekin käynnistää pikimmiten lain kokonaisuudistus.

HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI

Tiina Pasuri
maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö