

Kaavoituksen tulee mahdollistaa investoinnit

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä tulee varmistaa investoinnit sujuvoittamalla kaavoitusprosesseja. Kaavoituksen tulee olla mahdollistavaa siten, että kauppa voi tuoda palvelut sinne missä asiakkaat ovat. Tähän ei tarvita erityissääntelyä. Kaupan sijoittumisesta tulisi päättää ensisijaisesti sen, joka investoi. Kaavoittajan tehtävänä ei ole miettiä kilpailutilannetta, vaan antaa kilpailulle mahdollisuus.

1) Eroon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevasta erityissääntelystä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 4 000 kerrosneliömetriä) sijoittumista koskevasta erityissääntelystä tulee luopua maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä. Suuryksiköt tulee nykyisin nojalla sijoittaa ensisijaisesti kaupunkien keskusta-alueille ja keskustan ulkopuolelle sijoittuminen edellyttää, että maakuntakaavassa on erityisesti osoitettu alue tähän tarkoitukseen.

Vahvasta keskustasijainnista lähtevä sääntely sisältää olemassa olevia suuryksiköitä, ja siten nykyisiä toimijoita rakenteellisesti suosivia piirteitä. Uuden vähittäiskaupan markkinoille tulijan kannalta tilanne on äärimmäisen haastava, sillä keskeiset liikepaikat keskustoissa ovat usein joko jo varattu nykyisille toimijoille tai kaava ei mahdollista kauppaa kyseisellä sijainnilla. Tilanne on toisaalta rajoittava myös jo markkinoilla oleville toimijoille, sillä sijoittumisen ja neliörajojen sääntely estää nykyisten liiketilojen ja jakeluverkon laajentamisen.

Vähittäiskaupan erityissääntely haittaa kaupan kilpailua ja vaikeuttaa toimijoiden mahdollisuuksia vastata muuttuvan toimintaympäristön vaatimuksiin. Saavutettavuus on kannattavan liiketoiminnan elinehto ja markkinaehtoisuus ohjaa sijoittumista. Ilman sääntelyäkin kauppa haluaa olla siellä missä ihmisvirrat ovat. Kaavoittajan tehtävänä on mahdollistaa investoinnit osoittamalla alueita kaupalliseen käyttöön ja huolehtimalla alueiden infra kuntoon. Kaavoituksella tulee mahdollistaa investoinnit, sekä turvata niiden jatkuvuus ja joustavuus. Maailma ja kuluttajien tarpeet muuttuvat nopealla syklillä.

2) Kaavoitusprosessit sujuviksi

Kaavoitusta tulee nopeuttaa ja sujuvoittaa. Nykyisen hitaan ja jäykän kaavajärjestelmän vaarana on, että investoinnit valuvat hukkaan muuttuneiden olosuhteiden takia.

- 1) Eroon liian yksityiskohtaisesta sääntelystä;
- 2) Maanomistajalla tulee olla oikeus saada kaava vireille ja kaava voisi täten olla auki kulloinkin vain pieneltä osin;
- 3) Uudessa lainsäädännössä tulisi määritellä hankekehittäjän rooli kaavan laatimisessa;
- 4) Uuteen lainsäädäntöön tulisi sisällyttää palvelulupaus, jonka mukaisesti kaavoituksen kokonaisuikaan sekä kaava-aloitteen, lupien ja muiden ratkaisujen käsittelyyn asetetaan viranomaista sitovat määräajat.
- 5) Valitusoikeutta tulee rajata nykyisestä vain asianosaisiin;
- 6) Samasta asiasta ei tule olla valitusoikeutta jokaisella kaavatasolla erikseen;
- 7) Investoivaa tahoja tulee kuulla entistä paremmin, sillä toimijalla on paras ymmärrys omasta toiminnastaan ja sen tarpeista.

3) Kilpailulle mahdollisuus

Kaavoituksessa tulee huomioida muuttuvat olosuhteet ja kilpailu. Jos kaavoitus on liian kankeaa, ollaan jatkuvasti jäljessä muuttuvan yhteiskunnan tarpeista. Kaavoittajan asia ei ole miettiä kilpailuolosuhteita ja rajoittaa uusia potentiaalisia tulijoita, esimerkiksi sillä perusteella, että alueella on jo riittävästi kyseisen alan toimijoita. Kaavoittajan ei tule myöskään rajoittaa menestymisen mahdollisuuksia asettamalla tiukkoja neliörajoja, sillä erityisesti keskustan ulkopuolella oleva kauppa tarvitsee menestyäkseen riittävästi tilaa.

4) Ennakoitavat prosessit

Nykyisin kuntien ja erityisesti yksittäisten viranomaisten erilaiset tulkinnat kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyen ovat ongelmallisia. Tavallista on, että ELY-keskus valittaa kunnan kaavatulkinnasta. Viranomaisten tulkintojen lähtökohtana tulisi olla mahdollistaminen. Jos hanke vastaa kaavan tavoitteita eikä sitä ole kaavassa erikseen kielletty, se tulisi lähtökohtaisesti sallia. Kielteiset päätökset tulisi aina perustella.

5) Vähemmän byrokratiaa

Rakentamisen lupien osalta lain uudistamisen tavoitteena tulisi olla yhden luokun periaate sekä todellinen rakenteiden tasolle menevä byrokratian vähentäminen ja lupakäytäntöjen keventäminen. Kannatamme muun muassa toimenpideluvasta luopumista, pienempien rakennusten rakennuslupakäytäntöjen keventämistä sekä ilmoitusmenettelyiden määrän lisäämistä reilusti. Digitalisaatiohankkeet ovat erittäin kannatettavia ja mahdollistavat oikein toteutuessaan byrokratian vähentämistä tiedon välittyessä eri osapuolille paremmin.

Lisätietoja: Asiantuntija Tea Taivalkoski, p.050 5499 174, tea.taivalkoski@pty.fi