

Investoinnit mahdollisiksi kaavoitusta ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoittamalla

Kaavoituksen ja rakentamisen kokonaisuutta tulee uudistaa siten, että prosessit ovat sujuvia, jolloin investoinnit tehdään mahdollisiksi. Investoiva taho tarvitsee näkyvyyttä hankkeen etenemisestä ja asian viivytyksettömästä käsittelystä (palvelulupa-paus). Sääntelyn liiasta yksityiskohtaisuudesta tulee päästä eroon ja investoiva taho tulee nähdä asiakkaana. Muuttuvassa maailmassa myös muuntojoustavuutta kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee lisätä, esimerkiksi tilojen käyttötarkoitusten muutoksia tulee helpottaa. Kaupan sijoittumisesta tulisi päättää ensisijaisesti sen, joka investoi. Kauppa haluaa tuoda palvelut sinne missä asiakkaat sujuvasti asioivat, eikä tähän tarvita erityissääntelyä. Kaavoittajan tehtävänä ei ole miettiä kilpailutilannetta, vaan antaa kilpailulle mahdollisuus.

1. Eron vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevasta erityissääntelystä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevasta erityissääntelystä tulee luopua. Ilman erillistä sääntelyäkin kauppa haluaa olla siellä missä ihmisvirrat ovat ja missä ihmisten on sujuvaa asioida, sillä saavutettavuus on kannattavan liiketoiminnan elinehto. Markkinaehtoisuus ohjaa sijoittumista ja paras käsitys mahdollisuudesta tehdä kannattavaa liiketoimintaa on sillä, joka investoi. Kaavoittajan tehtävänä on osoittaa riittävästi alueita kaupalliseen käyttöön ja huolehtia alueiden infra kuntoon. Kaavoituksella tulee mahdollistaa investoinnit, sekä turvata niiden jatkuvuus ja joustavuus esimerkiksi helpottamalla tilojen käyttötarkoituksen muuttamista. Maailma ja kuluttajien tarpeet muuttuvat nopealla syklillä. Kaavoitus on kansallinen keino varmistaa investoinnit Suomeen.

2. Kaavoitus ja lupaprosessit mahdollistaviksi

Jotta kaavoitus- ja lupaprosessit olisivat investointien kannalta mahdollistavia, prosesseja tulisi nopeuttaa ja sujuvoittaa merkittävästi. Nykyisten prosessien hitauden ja jäykkyyden vaarana on, että investoinnit valuvat hukkaan muuttuneiden olosuhteiden takia.

- 1) Kaavatasojen vähentäminen on edelleen tarpeen.
- 2) Liian yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä on luovuttava, sillä ne johtavat jatkuviin kaavamuutoksiin ja viivästyksiin.
- 3) Maanomistajalla tulee olla oikeus saada kaava vireille ja tehdä kaavaehdotuksia omalla alueellaan, jolloin kaava voisi olla auki vain pieneltä osin (hankekaava). Lainsäädäntöön tulee määritellä sitova määräaika asian käsittelylle (8 kk).
- 4) Investoinneille malli, jossa yksi hakemus, yksi asiointikanava ja yksi valitusmahdollisuus (1 + 1 + 1-malli).
 - Digitaalinen prosessi, jonka avulla hanketta viedään eteenpäin määrätietoisesti viranomaisen avustuksella (lupamestari).
 - Hankkeen etenemiselle tulisi antaa viranomaista sitova määräaika.



- 5) Rakennuslupakäytäntöjä tulisi keventää ja byrokratiaa vähentää. Palvelut tulisi saada yhdeltä luukulta ja luvan hakijalla tulisi olla selkeä näkymä luvan etenemiseen.
- 6) Investoivaa tahoja tulisi kuulla entistä paremmin, sillä toimijalla on paras ymmärrys omasta toiminnastaan ja sen tarpeista.

3. Muuttuvat olosuhteet ja kilpailu huomioitava kaavoituksessa

Kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee jatkossa huomioida muuttuvat olosuhteet paremmin. Kaavoitukseen ja rakentamiseen tarvitaan lisää muuntojoustavuutta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksuu muutosten helpottamista ja liian yksityiskohtaisten määräysten välttämistä.

Kaavoittajan ei myöskään tule miettiä kilpailuolosuhteita ja rajoittaa uusia potentiaalisia tuloja, esimerkiksi sillä perusteella, että alueella on jo riittävästi kyseisen alan toimijoita, tai asettamalla tiukkoja neliörajoja. Esimerkiksi erityisesti keskustan ulkopuolella oleva kauppa tarvitsee menestyäkseen riittävästi tilaa. Kilpailu tulee mahdollistaa yhtäläisesti myös myyntikanavasta riippumatta. Kaavoituksen jäykkyys heikentää osaltaan kivijalkakauppojen kilpailua suhteessa verkkokauppoihin. Luontoarvojen huomioiminen on tärkeää, mutta rakentamista ja maankäyttöä koskevan lainsäädännön tarkoituksena on kuitenkin osoittaa mitä, minne ja millä edellytyksillä on mahdollista rakentaa.

4. Valitusoikeuksien rajaaminen ja valitusten käsittelyn tehostaminen

Nykyisin kuntien ja erityisesti yksittäisten viranomaisten erilaiset tulkinnat kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyen ovat ongelmallisia. Peräti kolmasosa valituksista on viranomaisten toisistaan tekemiä. Lupa- ja valvontaviranomaisten näkemykset tulisi prosessissa yhteensovittaa siten, että viranomaisille muodostuu ns. 'lupamestarin' johdolla yhteinen kanta. Viranomaiset eivät näin voisi enää valittaa samaa hanketta koskevista päätöksistä. Myös tuomioistuinten työkuormaa tulisi vähentää siten, että valitusoikeus tarkastetaan jo valitusta jätettäessä. Välittömästi perittävillä oikeudenkäyntimaksuilla olisi myös mahdollista leikata tarpeettomia valituksia.

Lisätietoja:

Asiantuntija Tea Taivalkoski, Kaupan liitto
050 5499 174, tea.taivalkoski(at)pty.fi

