



Uusimaa-kaavan kokonaisuus lainvoimainen

Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä 13.3.2023 Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden kolmeen vaihemaakuntakaavaan kohdistuneista valituksista. Päätösten myötä vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman. Korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi Helsingin hallinto-oikeuden (HaO) päätökset muiden kuin Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta KHO piti voimassa Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun, jossa se kumosi osan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä.

Valituksenalaisina olleet Uusimaa-kaavan ratkaisut viheryhteyksistä, suojelualueista ja Natura2000 -alueista pysyvät voimassa valtuuston päätösten mukaisina. KHO:n päätöksessä todetaan, että Helsingin hallinto-oikeus ylitti toimivaltansa kumotessaan maakuntakaavassa osoitetun suojeluratkaisun. Lisäksi Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Espoon ja Kirkkonummen rajalle osoitettuun raskaan raideliikenteen varikon kaavamerkintään kohdistuneet valitukset hylättiin, ja valtuuston päätöksen mukainen varikkomerkitä kuntien rajalla pysyy voimassa.

Kaupan ohjaus erilainen Läntisellä Uudellamaalla kuin muualla Uudellamaalla

Liiton oma hallinto-oikeuden päätökseen kohdistunut valitus kaupan ratkaisusta menestyi Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen osalta. Hallinto-oikeus oli kumonnut syksyn 2021 päätöksellään kaikista kolmesta vaihemaakuntakaavasta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen viimeisen kappaleen, joka ohjaa seudullista vähittäiskauppaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Määräyksen mukaan pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikköjen alarajat ovat keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativalle kaupalle 10 000 k-m².

KHO:n ratkaisun jälkeen valtuuston päätöksen mukainen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja pysyy siis voimassa ja on nyt lainvoimainen Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kunnissa.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta korkein hallinto-oikeus piti Helsingin hallinto-oikeuden kaupan ratkaisua koskevan päätöksen voimassa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräys seudullisesti merkittävän suuryksikön 10 000 kerrosneliömetrin alarajasta ei siis koske Länsi-Uudenmaan kuntia, vaan voimassa ovat kaupan ohjauksen osalta Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Yleisten suunnittelumääräysten mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliometriä, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Helsingin seudun kaavan ratkaisu vuosikirjapäätöksenä

KHO:n päätöksellä ei ole vaikutusta muihin kauppaa koskeviin suunnittelumääräyksiin. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaa koskeva KHO:n päätös julkaistiin vuosikirjapäätöksenä. Vuosikirjaan valitaan päätökset, joilla on merkitystä lain soveltamiselle muissa samanlaisissa tapauksissa tai joilla on muutoin yleistä merkitystä. Itä- ja Länsi-Uudenmaan ratkaisut on julkaistu muina päätöksinä.

- > [Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaa koskeva vuosikirjapäätös KHO 2023:24](#)
- > [Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaa koskeva muu julkaistu päätös KHO 13.3.2023 T 755](#)
- > [Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaa koskeva muu julkaistu päätös KHO 13.3.2023 T 756](#)

Kauppa maakuntakaavoituksessa

Vähittäiskauppaa ovat:

Keskustahakuinen kauppa

- **Päivittäistavaran kauppa**, jossa asioidaan usein ostamassa elintarvikkeita ja muita kulutustavaroita.
- **Muu erikoistavaran kauppa**, kuten esimerkiksi vaatekauppa tai apteekki.

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa

- Kauppa, joka tilantarpeen vuoksi täytyy sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja siellä asioidaan harvemmin.

Vähittäiskaupan suuryksikkö on kooltaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on kaupan yksikkö, jolla on yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavassa määritellään kokorajat seudullisesti merkittävälle kaupalle

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä puhutaan *merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköiden koon alarajoista*, jotka osoitetaan kerrosneliömetreinä. Alarajat vaihtelevat kaavamerkinnoittain ja alueittain. Kaupan mitoitukseen lasketaan kaikki olemassa oleva ja uusi liiketila, myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama, mutta vielä toteutumaton liiketila otetaan huomioon osana kaupan mitoitusta.

Seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa keskustoihin

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta, siksi myöskään maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla kauppaa ei rajoiteta. Seudullisesti merkittävää kauppaa saa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sijoittaa vain maakuntakaavan keskustatoimintojen alueille ja maakuntakaavassa erityisesti tähän tarkoitukseen osoitetuille alueille, eli Uusimaa-kaavassa *kaupan alueille*, jotka taas on tarkoitettu ensisijaisesti tilaa vaativalle kaupalle.

Lisätietoja:

Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö
+358 40 524 9186
ilona.mansikka@uudenmaanliitto.fi