

Risto Jalava
Tellervo Lahdensuo
Riitta Talvitie
Henrik Välimäki

Antti Lahdensuo
Outi Jalava
Kaarina Toijanniemi
Kalle Peltola

VALITUS

28.7.2007

1 (10)

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 4.7.2007 numero 07/0422/3

Pyydämme korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen numero 07/0422/3 (liite 1), jolla se hylkäsi Lapuan kaupunginhallituksen 26.6.2006 tekemästä päätöksestä (liite 2) tekemämme valituksen. Hallinto-oikeus perusteli päätöstään seuraavasti:

”Kaupunginhallitus on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen. Kaupunginhallitus on voinut harkintansa mukaan näin menetellä valituksessa esitettyjen seikkojen estämättä. Kaupunginhallituksen päätös ei siten mene sen toimivaltaa ulommaksi eikä muutoinkaan ole lainvastainen.”

Koska hallinto-oikeus ei kommentoinut valituksemme tueksi esitettyjä seikkoja sen enempiä, esitämme ne uudestaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Vaasan hallinto-oikeus on mielestämme käsitellyt valituksemme kovin ylimalkaisesti ja painottanut ratkaisussaan kunnallista itsehallintoa ja siihen kuuluvaa harkintavaltaa liiaksi muiden näkökohtien, oikeusperiaatteiden ja lainkohtien kustannuksella.

Lapuan kaupunginhallituksen päätöstä koskevat valitusperusteet

Katsomme seuraavien seikkojen nojalla Lapuan kaupunginhallituksen ylittäneen harkintavaltansa, kun se päätti hyväksyä valituksessa tarkoitetun esisopimuksen:

- myytävän tontin asemakaava ja alueen osayleiskaava eivät ole ajan tasalla
- asemakaava on vanhentunut ja epärealistinen myös markettirakentamisen kannalta katsottuna
- asemakaavan puutteet ja esisopimuksen porsaanreiät antavat ostajalle mahdollisuuden käyttää tonttia myös sellaiseen tarkoitukseen, josta ei nyt ole mitään tietoa
- myytävän alueen tonttijako ei ole asemakaavan ja MRA:n nojalla perusteltavissa
- asian valmistelun läpinäkyvyys ja vuorovaikutteisuus on ollut hankkeen merkittävyyteen, ongelmallisuuteen ja kiistanalaisuuteen nähden täysin riittämätöntä

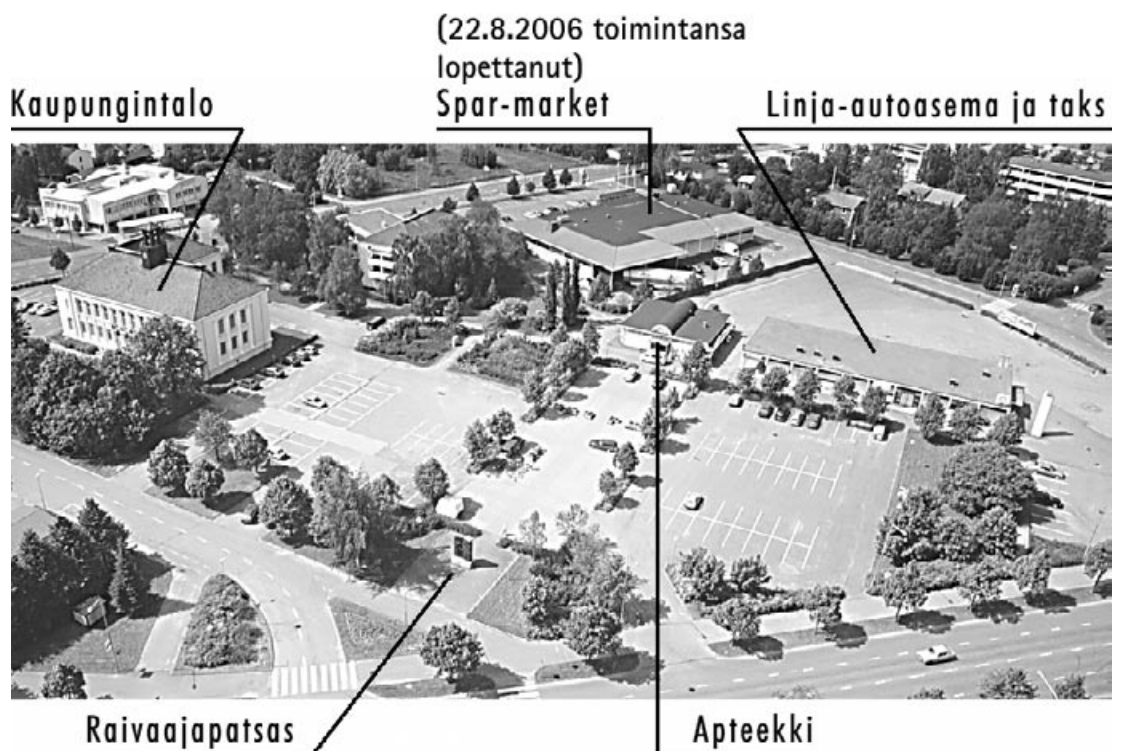
Hankkeen ajaminen on ollut siinä määrin salakähmäistä, että sopimuksessa tekee sitoumuksia yhtiö, jota ei sopimuksen allekirjoitushetkellä ole olemassa, eikä tontille rakennettavaksi aiotun suurmyymälän liiketoiminnan luonteesta ja liikkeenharjoittajasta ole julkisuuteen esitetty mitään tietoa.

Edellä esitetyt seikat osoittavat, että asiaan liittyy useita ongelmia. Lapuan kaupunginhallituksen päätöksenteossa ja Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisussa ne on kuitenkin kokonaan sivuutettu. Kaikkea asian ratkaisemisen kannalta merkityksellistä tietoa ei ole huolellisesti ja objektiivisesti hankittu eikä sitä ole päätöstä valmisteltaessa ollut Lapuan kaupunginhallituksen käytössä. Tosiseikastoa on tulkittu väärin. Päätöksen valmistelu ei voi täyttää hallintolain 31 §:ssä esitettyä vaatimusta asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä.

Kertaamme ensin lyhyesti linja-autoaseman tontin myyntihankkeen tähänastiset vaiheet ja esitämme sen jälkeen valituksemme perustelut yksityiskohteisesti.

Myyntihankkeen tähänastiset vaiheet

Lapuan kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.2.1998 yksimielisesti esisopimuksen, jolla Lapuan kaupunki sitoutui myymään ja kaavoittamaan linja-autoaseman tontin, 10 000 m², Etelä-Pohjanmaan osuuskaupalle, joka halusi rakentaa tontille vähittäiskaupan suurmyymälän (www.netikka.net/jalava/sopimus.html).
— Alla ilmakuva alueesta, josta tässä valituksessa on kyse.



Lapuan kaupungin tekniselle keskukselle luovutettiin 16.6.1998 hanketta vastustava valmisteluvaiheen muistutus, jonka oli allekirjoittanut 1836 henkilöä (www.netikka.net/jalava/1836.html).

Lapuan kaupunginjohtajalle luovutettiin 25.2.1999 liitteineen 70-sivuinen asemakaavanmuutosta vastustava muistutus, jonka oli allekirjoittanut kymmenen lapualaista (www.netikka.net/jalava/alku.html).

Sanomalehti Pohjalainen julkisti 15.4.1999 Taloustutkimuksen Lapualla tekemän mielipidetiedustelun, jonka mukaan marketin paikkaa vastustavia on kaksi kertaa enemmän kuin hankkeen kannattajia (liite 3).

Museovirasto antoi Lapuan kaupunginjohtajan pyynnöstä 19.4.1999 uuden lausunnon, jossa se aikaisempaa yksityiskohtaisemmin esitti kielteisen kantansa markettihankkeesta (www.netikka.net/jalava/museo2.html).

Kaupunginvaltuuston 10.5.1999 hyväksymästä asemakaavan muutoksesta valittiin Länsi-Suomen ympäristökeskukseen, joka jätti asemakaavan vahvistamatta. Valituskierron päättyi 3.5.2002 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, joka vahvisti asemakaavanmuutoksen (www.netikka.net/jalava/khop35.html). Etelä-Pohjanmaan osuuskauppa oli kuitenkin jo 21.3.2002 ilmoittanut rakentavansa marketin keskustatontin sijasta Alangon alueelle, jonne oli sitä varten kaavoitettu vaihtoehtoinen rakennuspaikka.

Eduskunnan oikeusasiamies Lauri Lehtimaja antoi 25.10.2001 ratkaisun esisopimuksen valmistelusta tehdyn kantelun johdosta. Oikeusasiamies kiinnitti kaupunginhallituksen huomiota vastaisen varalle kunnallisen päätöksenteon avoimuuteen sekä velvollisuuteen edistää kaupungin asukkaiden tiedonsaantia ja osallistumismahdollisuuksia heitä koskevien asioiden eri valmisteluvaiheissa (www.netikka.net/jalava/oikasiam.html).

Lapuan kaupunginhallitus hyväksyi 26.6.2006 Konte Oy:n kanssa tehtävän esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutui myymään linja-autoaseman kiinteistön rakennettavaksi voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Etelä-Pohjanmaan osuuskaupalle vuonna 1998 ja Konte Oy:lle vuonna 2006 myytäväksi sovitut alueet ilmenevät liitteestä 4. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan 26.6.2006 liitteenä 23 on kartta esisopimuksen kohteena olevasta tontista 4.

Valituksen yksityiskohtaiset perustelut

Hanketta ei ole valmisteltu läpinäkyvästi

Sanomalehti-ilmoituksessa kaupunki ilmoitti edellyttävänsä, että "tontti rakennetaan erikseen sovittavassa ajassa ja tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen". Ilmoituksessa todetaan, että asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen. Esisopimuksessa ostajan edellytetään rakentavan tontille vähintään 2 500 kerrosneliömetrin suuruisen liikerakennuksen.

Rakennuksen luonteesta ei sen enempää ole julkisuuteen kerrottu eikä siitä voi enempää päätellä edes ostajan toimialan perusteella, koska esisopimuksen allekirjoittanut Konte Oy Ab sitoutuu ostamaan ja rakentamaan tontin "perustettavan yhtiön lukuun". Perustettavan yhtiön nimeä, omistajia ja toimialaa ei ole julkistettu. Sopimuksesta käy ilmi, että perustettava yhtiö aikoo vuokrata kiinteistön, jonka se tontille rakentaa. Mahdollisesta vuokralaisesta ei ole julkisuuteen annettu tietoa.

Perustettava yhtiö on esisopimuksen kohdan 6 mukaan tutustunut alueen maankäyttösuunnitelmiin eikä sillä ole niistä huomauttamista. Tiedossa ei ole, tarkoitetaanko maankäyttösuunnitelmilla muutakin kuin voimassa olevaa asemakaavaa.

Hanketta ei ole valmisteltu vuorovaikutteisesti

Kaupungin johto ei ole missään vaiheessa tiedustellut kuntalaisilta, mitä mieltä nämä ovat linja-autoaseman mahdollisesta myymisestä. Mitään kuulemistilaisuuksia ei aiheesta ole järjestetty. Esisopimuksen valmistelutoimiin kuuluvasta tonttijaosta on ilmoitettu vasta päätöksenteon jälkeen kaupungin kuulutusten ilmoitustaululla.

Valmistelu ei ole vastannut kaupungin toiminnalle kuntalain 27 §:ssä ja 29 §:ssä asetettuja tavoitteita eikä asiassa ole myöskään menetelty hallintolain 41 §:ssä edellytetyllä tavalla. Samoin on sivuutettu perustuslain 20 §:n määräys julkisen vallan velvollisuudesta turvata jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. MRL:n määräykset alueiden käytön suunnittelun vuorovaikutteisyydestä on voitu kokonaan unohtaa pitämällä kiinni siitä käsityksestä, että alueen asemakaava ei kaipaa tarkistamista.

KHO:n ratkaisusta huolimatta hanke on edelleen merkittävä, ongelmallinen ja kiistanalainen

Kaupungin johto ilmeisesti ajattelee, että tarvetta läpinäkyvään ja vuorovaikutteiseen päätöksentekoon ei enää ole, koska KHO on vahvistanut linja-autoaseman alueen asemakaavanmuutoksen. Olemme asiasta toista mieltä.

Kaupungin omat toimet ovat nimittäin muuttaneet tilannetta siten, että alueen sopimattomuus markettirakentamiseen on entistäkin ilmeisempää. Markettirakentamisen kannalta sijainnin lisäksi on ongelmallista mm. se, että eräät voimassa olevan asemakaavan määräykset eivät noudata vähittäiskaupan vakiintuneita suunnittelukäytäntöjä.

Hankkeen merkittävyys perustuu siihen tosiseikkaan, että monumentaalisen kaupungintalon, Raivaajapatsaan ja kauppatorin viereisessä olevan linja-autoaseman tontin käyttötarkoitus vaikuttaa merkittävästi Lapuan keskustajaman ilmeeseen ja toimivuuteen. Alueen käyttötarkoituksen mahdollinen muuttaminen kiinnostaa hyvin suurta osaa Lapuan asukkaista. Osallisten

määrä on siis suuri. Erottamalla toriväen nykyisin käyttämän paikan myytävästä alueesta kaupungin johto on epäsuorasti tunnustanut hankkeen kiinnostavuuden ja kiistanalaisuuden.

Myytävän tontin asemakaava ja alueen osayleiskaava ovat vanhentuneet

Kun linja-autoaseman asemakaava (liite 5) KHO:n päätöksellä sai lainvoiman 3.5.2002, se oli jo valmiiksi vanhentunut, sillä Etelä-Pohjanmaan osuuskauppa oli toista kuukautta aikaisemmin ilmoittanut, että se rakentaa markettinsa Alangon alueelle noin kilometrin päähän ydinkeskustasta. Uusi marketti avattiin elokuun lopussa 2003. Sen naapurustoon rakennettu Lidlin myymälä oli avattu edellisellä viikolla. Alangon alueesta on siten tullut houkutteleva ja hyvin toimiva paikka kaupalle yleensä ja runsaasti tilaa ja ruuhkautumattomia liikenneyhteyksiä vaativalle toiminnalle erityisesti. Tilaa olisi vielä uusille marketeillekin. Alangon alueeseen rajoittuvaan Kelikkoon on valmistumassa asemakaava Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan S-Rautamarkettia varten.

Kun Lapuan keskustan osayleiskaava tuli kaikilta osin voimaan 23.10.2003, sekin oli osittain vanhentunut, sillä sen laatimisessa oli pitänyt ottaa huomioon Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan kanssa tehty esisopimus vähittäiskaupan suurmyymälän rakentamisesta linja-autoaseman tontille.

Lapuan keskustan maankäytön suunnittelun lähtökohtiin vaikuttaa myös se, että kaupunki on pannut 4.10.2004 vireille ns. NovaPark-hankkeen, jonka tavoitteena on rakentaa valtateiden 16 ja 19 risteykseen suuri kauppakeskus. — Lapuan ydinkeskustan, Alangon alueen ja NovaParkin keskinäiset etäisyydet selviävät liitteestä 6. Ostospuistosta on lisätietoa osoitteessa www.novapark.fi. Alueen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2007, ja ensimmäisen suurmyymälän rakentaminen NovaParkin alueelle alkanee vuonna 2008.

MRL:n 51 pykälän mukaan *”asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää”*. Näyttää siltä, että linja-autoaseman alueen asemakaavan ylen pikaista vanhentumista ei kaupungin johdossa ole huomattu tai tunnustettu. Harkintavallan käyttö on lähtökohdaltaan virheelistä, jos tosiseikaston tulkinnassa on puutteita. — Kaupunginhallitus on kuitenkin 18.6.2007 asettanut yleiskaavatoimikunnan, jonka tehtäviin kuuluu mm. alueiden käytön strategian ja taajama-alueiden rakennesuunnitelman laatiminen. Keskustan osayleiskaavan osittainen vanhentuminen on viimeinkin huomattu.

Vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen linja-autoaseman tontille vaikuttaa erityisen huonosti perustellulta, kun tiedetään että vieressä oleva Spar-market lopetti toimintansa 22.8.2006 eikä jatkajasta ole vieläkään tietoa. Myös Sparin tontin rakennusoikeus riittäisi vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen.

Mitään uuden tilanteen huomioon ottavaa selvitystä, joka osoittaisi että Lapuan ydinkeskustassa on tarvetta Halpa-Hallin lisäksi toisellekin vähittäis-

kaupan suuryksikölle, ei ole tehty. Päivittäistavaraliikkeistä Lapuan keskustassa ei ole puutetta, sillä linja-autoaseman vastapäisellä tontilla toimii K-Supermarket ja runsaan sadan metrin päässä siitä on Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan Sale. Joen toisella puolella on vielä kaksi päivittäistavara kaupaa.

Asemakaava on vanhentunut ja epärealistinen myös suurmyymälän rakentamisen kannalta katsottuna

Voimassaoleva asemakaava (liite 5) on todettava ratkaisevasti vanhentuneeksi, vaikka sitä arvioitaisiin pelkästään suurmyymälän rakentamisen kannalta, sillä siinä on useita puutteita, jotka tulisivat todennäköisesti vaatimaan asemakaavan muuttamista hankkeen toteuttamisen aikana.

Suurmyymälän rakentamisen kannalta katsottuna asemakaavassa on ainakin seuraavanlaisia puutteita:

- 1 Kaavassa olevan kerrosalan sijoittaminen tontille yksikerroksisena suurmyymälän toimintojen edellyttämällä tavalla tulee olemaan hyvin vaikeaa, ja kaksikerroksisen myymälän rakentaminen on mitä todennäköisimmin epärealistista.
- 2 Lastauslaitureiden sijoittamiselle on vain kaksi vaihtoehtoa, joko Tuomailankadun varteen tai vastapäätä Sparin lastausaluetta, jotka kumpikin olisivat kaupunkiympäristön viihtyisyyden ja edustavuuden kannalta erittäin epäedullisia ratkaisuja. Jälkimmäisessä tapauksessa se merkitsisi kaavan mukaisen kevyen liikenteen väylän jäämistä kahden muuta ympäristöään alempana olevan lastausalueen väliin, mikä väistämättä huonontaisi väylän käyttöarvoa.
- 3 Asemakaavan määräys, jonka mukaan vähittäiskaupan suurmyymälän julkisivumateriaalina tulee käyttää suurelta osin läpinäkyvää lasia, ei ole nykyisten suurmyymälän suunnittelukäytäntöjen mukainen eikä sellaisena realistinen.
- 4 Asemakaavamääräys pysäköintialueen ja kaavassa olevan kevyen liikenteen väylän väliin istutettavasta puurivistä ei ole toteuttamiskelpoinen eikä realistinen, kuten ei sekään, että kaava-alueella olevat puut on pyrittävä säilyttämään.
- 5 Asemakaavaan merkitty mahdollisuus maanalaisen pysäköintitilan rakentamisesta on teoreettinen. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä tässä erityisessä sijainnissa edes niiden käytettävyyden kannalta perusteltua.
- 6 Alueen käyttäminen markettirakentamiseen johtaisi todennäköisesti myös kauppatorin toiminnan siirtämiseen asemakaavan mukaiselle paikalleen lähemmäksi kaupungintaloa, mikä taas johtaisi siihen, että Raivaajapatsaan ympärillä olevasta puustosta häviää suurin osa ja muut istutukset häviävät kokonaan.

Kohdissa 3, 4 ja 5 esitetyt asemakaavamääräykset ymmärrämme yrityksiksi parantaa toteutuksen laatua tällä kaupunkikuvan kannalta keskeisellä rakennuspaikalla, mutta markettirakentamisen vakiintuneiden suunnittelukäytäntöjen valossa on erittäin todennäköistä, että rakennuttaja ei tule pitämään niiden toteuttamista rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävästi perusteltuna.

Edellä luetellut seikat herättävät kysymyksen, onko siinä perustettavassa yhtiössä, jonka lukuun tonttia ollaan ostamassa, kiinnitetty lainkaan huomiota asemakaavan puutteisiin ja rakennuspaikan soveltumattomuuteen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Jos vastaus on myöntävä, herää seuraavaksi kysymys, ollaanko tonttia ostamassa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön vai johonkin muuhun tarkoitukseen.

Asemakaavan puutteet ja esisopimuksen porsaanreiät herättävät epäilyjä

Esisopimuksen kohdan 11 mukaan perustettavan yhtiön maksettavaksi tulee 100 000 euron sopimussakko, jos se rakentaa tontin vastoin voimassa olevaa asemakaavaa tai luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen. Sopimuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, tarkoitetaanko siinä tällä hetkellä voimassa olevaa vai jossakin hankkeen myöhemmässä vaiheessa voimassa olevaa asemakaavaa. Lisäksi sopimus antaa kaupunginhallitukselle oikeuden päättää sopimussakon maksamisesta toisinkin, jos siihen on erityinen syy. Tämä ei ole erityisen läpinäkyvää eikä luottamusta herättävää. Sopimus ei anna kuntalaisille vähäisintäkään varmuutta siitä, miten ydinkeskusta ilmeen ja toimivuuden kannalta keskeistä tonttia tullaan käyttämään.

Lapuan ydinkeskustan kehittämiseltä puuttuu kokonaissuunnitelma

Lapuan ydinkeskusta kaipaa kehittämissuunnitelmaa. Siitä todistavat keskustan lukuisat tyhjillään olevat liikehuoneistot, pääkadun surkastuminen läpi-ajoväyläksi, Kosolan risteyksen liikennettä puurouuttava 18 liikennevalopylvään ryteikkö ja pääkadun varressa toteutettu monella tapaa epäonnistunut kerrostalotontin suunnittelu, jonka puutteiden perussyynä on tontille myönnetty liian suuri rakennusoikeus. Linja-autoaseman tontin kaupittelu vanhentuneen asemakaavan pohjalta kuuluu samaan oireyhtymään.

Olemmekin ehdottaneet 12.7.2006 tekemässämme kuntalaisaloitteessa, että kaupunki julistaisi arkkitehdeille ideakilpailun ydinkeskustan kokonaissuunnitelman laatimisesta. Uskomme, että ydinkeskustan viihtyisyyden, vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden parantamiseksi on löydettävissä paljon parempia keinoja kuin uuden vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen. Kaupunginhalitus ei ole tähän mennessä ottanut aloitteeseen kantaa.

Myytävän alueen tonttijako ei ole asemakaavan ja MRA:n nojalla perusteltavissa

Tekninen lautakunta hyväksyi 24.4.2006 linja-autoaseman alueelle uuden tonttijaon (kaupunginhallituksen pöytäkirjan 26.6.2006 liite 23), joka mitä ilmeisimmin on tehty juuri Oy Konte Ab:n kanssa sittemmin allekirjoitettua

esisopimusta ajatellen. Kaupunki on ilmoittanut tonttijaon motiiviksi sen, että pysäköintialue ja ns. apteekkirakennus on haluttu säilyttää kaupungin omistuksessa. Sitä miksi niin on haluttu tehdä, ei ole kerrottu. Syitä voimme arvailla.

Kaupungin johdon tiedossa on, että lapualaiset vastustavat aivan erityisesti kauppatorin myymistä. Onko tonttijaon motiivina ollut se, että torin kohtalosta huolestuneita kuntalaisia voidaan rauhoittaa toteamalla, että toria ei myydä, vai onko tarkoituksena ollut turvata torikauppiaitten ja torin asiakkaiden oikeus käyttää edelleen sitä aluetta, jota he ovat tottuneet käyttämään?

Jälkimmäinen tarkoitus olisi toteutettavissa vain asemakaavan muutoksella, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaan toriväen nykyisin käyttämä alue on vähittäiskaupan suuryksikön pysäköintialuetta, jolta toriväki voidaan asemakaavaan vedoten karkottaa milloin tahansa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torin kuuluu olla paikalla, jossa nyt on kaupungintalon pysäköintialue ja kaksi istutusaluetta (liitteet 5 ja 8).

Suurmyymälätontin ostajan kannalta tonttijaosta on kahdenlaista etua. Ostaja saa ensiksikin käyttöönsä suhteellisesti enemmän rakennusoikeutta, vaikka se ostaa pienemmän tontin, sillä rakennusoikeutta ei ole jaettu tonttien pinta-alojen suhteessa, vaan suurmyymälätontin tehokkuusluku on nostettu 0,45:een aikaisemmasta 0,375:stä. Toiseksi suurmyymälätontin viereinen tontti on kaavoitettu marketin pysäköintialueeksi, joten se on suurmyymälän käytettävissä aivan ilmaiseksi, jopa kunnossapidosta huolehtii Lapuan kaupunki.

Yhdessä alueen voimassaolevan asemakaavan kanssa uusi tonttijako on omiaan aiheuttamaan epätietoisuutta ja sekaannusta vierekkäisten tonttien käyttötarkoituksesta (liitteet 5, 7 ja 8). Tonttijako ei ole asemakaavan nojalla perusteltavissa eikä se täytä MRA:n 37 §:n 1 momentin 2 kohdassa esitettyä vaatimusta tonttien käytön tarkoituksenmukaisuudesta. Ei ole tarkoituksenmukaista, että kunta varaa erillisellä tonttijaolla vähittäiskaupan suurmyymälän omistajan käyttöön paikoitusalueen vastikkeettomasti.

Olemme jättäneet korkeimmalle hallinto-oikeudelle Lapuan kaupungin teknisen lautakunnan 24.4.2006 tekemästä tonttijakopäätöksestä purkuhakemuksen, joka on päivätty 9.11.2006.

Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella pyydämme korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan sekä valituksenalaisen Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen että sen Lapuan kaupunginhallituksen päätöksen, jota koskevan valituksemme Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi. Perustelujamme ovat kaupunkikeskuksen ilmeeseen ja toimivuuteen keskeisesti vaikuttavan tontin käyttötarkoituksen muutoshankkeen puutteellinen valmistelu, tosiseikaston väärä tulkinta, asemakaavan ajan tasalla pitämisen laiminlyöminen ja vuorovaikutteisen suunnittelun laiminlyöminen. Jos vuorovaikutteisen suunnittelun tarpeellisuuteen, jota pidämme maankäyttö- ja rakennuslain selkärankana, olisi kiinnitetty huomiota, olisivat

valituksissamme esitetyt erittäin painavat näkökohdat tulleet väistämättä esille jo hankkeen valmisteluvaiheessa ja ne olisi voitu ottaa päätöksenteossa huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 pykälässä lain yleinen tavoite määritellään näin:

”Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantunteumuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.”

Käsityksemme mukaan esisopimus Lapuan linja-autoaseman alueen myymisestä vanhentuneen asemakaavan perusteella toteutettavaa rakentamista varten on sekä sisältönsä että valmistelunsa osalta ristiriidassa kaikkien edellä lainatussa pykälässä lueteltujen tavoitteiden kanssa.

Kansalaisten osallistumismahdollisuuksien lisääminen alueiden käytön suunnittelussa kuului maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiin tavoitteisiin. Osallistumismahdollisuuden rajoittaminen on vastoin Suomen perustuslain kansalaisille takaamaa oikeutta päästä vaikuttamaan elinympäristöä koskevaan päätöksentekoon, josta on kysymys myös Suomea sitovassa kansainvälisessä Århusin sopimuksessa 122/2004.

Käsityksemme mukaan Lapuan kaupunginhallitus on esisopimusta valmistellessaan tarkoituksellisesti valinnut kunnan asukkaiden osallistumisoikeutta rajoittavat menettelytavat. Vaasan hallinto-oikeus puolestaan on ratkaisussaan painottanut kaupunginhallituksen harkintavaltaa sellaisten kunnan asukkaille kuuluvien oikeuksien kustannuksella, joiden merkitys on korostunut vasta viime vuosina voimaan tullessa lainsäädännössä ja valtiota sitovissa sopimuksissa. Ehkä hallinto-oikeudessa on ajateltu, että kunnalliselle itsehallinnolle reunaehdoja asettavan rajanvedon harkinta kuuluu luontevimmin korkeimmalle hallinto-oikeudelle eikä valitusruuhkan kanssa kamppaileville hallinto-oikeuksille.

Meidän mielestämme korkeimman hallinto-oikeuden tulisi pitää kiinni maankäyttö- ja rakennuslain 1 pykälässä esitetyistä tavoitteista, sillä siten se voisi parhaiten nostaa alueiden suunnittelun laatua etenkin niissä pienissä ja pienehköissä kunnissa, joissa kunnan päätöksenteko- ja valmistelukoneiston käytössä olevien voimavarojen määrä ja laatu eivät välttämättä riitä alueiden suunnittelussa kunnalliselle itsehallinnolle annettujen tehtävien suorittamiseen MRL:ssa asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Ainakin laatua voitaisiin parantaa ottamalla ennakkoluulottomasti käyttöön kunnan asukkaiden tarjoama asiantuntemus.

Ympäristöministeriö lähetti vuonna 2004 kaikkiin Suomen kuntiin kyselyn 1234:lle maankäytön suunnittelusta vastaavalle henkilölle. Kahdeksi tärkeim-

Risto Jalava
Tellervo Lahdensuo
Riitta Talvitie
Henrik Välimäki

Antti Lahdensuo
Outi Jalava
Kaarina Toijanniemi
Kalle Peltola

VALITUS

28.7.2007

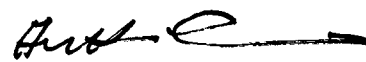
10

mäksi lisäresursseja tarvitseväksi kohteeksi kuntien ja ympäristöhallinnon edustajat mainitsivat vanhentuneiden kaavojen tarkistuksen ja keskustojen kehittämisen (*Suomen ympäristö 782: Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivuus*, sivut 59 ja 60; liite 9). On ilmeistä, että Suomen kunnissa on varsin paljon vanhentuneita asemakaavoja, joiden mukainen rakentaminen olisi kuntakeskusten ilmeen ja toimivuuden kannalta tarkasteltuna ristiriidassa lainsäädännössä kaavoitukselle annettujen sisältövaatimusten kanssa. Lapuan linja-autoaseman alueen kauppaa koskeva esisopimus on esimerkki siitä, miten vanhentuneissa asemakaavoissa piilevä vaara muuttuu työläästi torjuttavaksi reaali maailman epäkohdaksi. Olemmekin tehneet ympäristöministeriölle 28.7.2007 päivätyn esityksen Lapuan linja-autoaseman aluetta koskevan kaavoituskehotuksen antamisesta.

Lapualla 28. heinäkuuta 2007



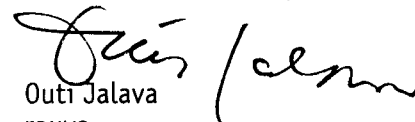
Risto Jalava
fil. kand.
Tikantie 9, 62100 Lapua



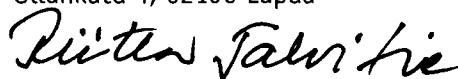
Antti Lahdensuo
maanviljelijä
Ullankatu 4, 62100 Lapua



Tellervo Lahdensuo
emäntä
Ullankatu 4, 62100 Lapua



Outi Jalava
rouva
Tikantie 9, 62100 Lapua



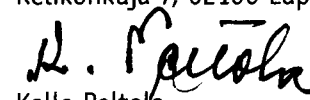
Riitta Talvitie
emäntä
Alajoentie 3, 62100 Lapua



Kaarina Toijanniemi
kirjailija
Kelikonkuja 7, 62100 Lapua



Henrik Välimäki
arkkitehti
Saarenkuja 24 b 5, 62100 Lapua



Kalle Peltola
rakennusmestari
Leppämäentie 6, 62100 Lapua

LIITTEET

- 1) Vaasan hallinto-oikeuden päätös 4.7.2007 numero 07/0422/3 liitteineen, 7 sivua, sekä saantitodistuksena kirjekuori
- 2) Ote Lapuan kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 26.6.2006, 16 sivua
- 3) Pohjalaisen uutinen 15.4.1999, 1 sivu
- 4) Vuosina 1998 ja 2006 myytäväksi sovitut alueet, 2 sivua
- 5) Voimassa oleva asemakaava, 1 sivu
- 6) Lapuan ydinkeskusta, Alangon-Kelikon alue ja NovaPark, kartta, 1 sivu
- 7) Alueiden käyttö voimassa olevan asemakaavan mukaan ja todellisuudessa, 3 sivua
- 8) *Resurssipula on ongelma kaavoituksessa*. Sivut 58–61 ympäristöministeriön julkaisusta *Suomen ympäristö 782: Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivuus*
- 9) Tiedoksi: kaavoituskehotusesitys 28.7.2007, 3 sivua