

Rakennuskieltopäätösten jatkaminen ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

IMR/391/00.02.21/2021

Valmistelija/lisätiedot:

Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula
etunimi.sukunimi@imatra.fi

puh.

0206174460

Rakennuskieltopäätöksen jatkaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 § mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennuskieltopäätökset Imatralla tekee 30.11.2018 voimaan tulleen hallintosäännön perusteella kaupunkikehityslautakunta. Rakennuskieltoon määritellyillä alueilla voidaan rakentaa, mikäli rakennushanke sopii ympäristöönsä eikä vaikeuta tulevan asemakaavan laatimista tai kaavan tarkistusta. Rakennuskiellossa olevilla alueilla tarvitaan rakentamiseen kuitenkin aina poikkeamispäätös rakentamiskiellosta, jonka MRL 171 § mukaan tekee kunta, Imatralla kaupunkikehityslautakunta hallintosääntöön perustuen.

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt edellisen kerran rakennuskielloista kokouksessaan 14.5.2019 § 55. Rakennuskiellot ovat ko. päätöksen perusteella voimassa 26.4.2021 saakka. Rakennuskieltoja ei ole poistunut 14.5.2019 § 55 tehdyn päätöksen jälkeen. Myöskään muutostarpeita 14.5.2019 § 55 päätettyihin rakennuskieltoalueisiin tai niiden rajauksiin ei ole kohdistunut.

Rakennuskieltoalueet

Rakennuskiellot on määritelty asemakaava-alueille, joilla on yli-
mitoitettu rakennusoikeus, joilla maankäyttötavoitteet, -ratkaisut,
liikenneverkko tai suojelutavoitteet kaipaavat tarkistamista tai joilla
asemakaava on selkeästi ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan
maankäyttötavoitteiden kanssa. Perusteluina on yleiskaavan uuden ja
kaupungin strategioiden tavoitteiden toteutuminen ja tarkoitus saattaa
kaikki taajaan asutut alueet lähiympäristöineen yhtenäiseksi
asemakaava-alueeksi sekä ajanmukaistaa asemakaavat, jotka ovat
vanhentuneita mm. mitoituksen, käyttötarkoituksen ja liikenneverkon
osalta. Kieltoalueet on rajattu vain rakentamisen hallinnan kannalta

välttämättömille kaavamuutosalueille, kuitenkin tarkoituksenmukaisiksi suunnittelukokonaisuuksiksi. Rakennuskiellot poistuvat sitä mukaa, kun uusitut tai uudet asemakaavat saavat lainvoiman.

Rakennuskieltoalueita on yhteensä 211,5 ha.

Ilman asemakaavaa olevat alueet

Kartalla, Rakentamisrajoitusalueet A-2040-1, on esitetty myös yleiskaavaan "Kestävä Imatra 2020" perustuen kiinteästi kaupunkirakenteeseen liittyvät ilman asemakaavaa olevat alueet, joille on tarkoitus laatia asemakaava tulevina vuosina. Alueet, jotka ovat ilman asemakaavaa ja joilla rakentamista säädellään MRL 16 §, 72 § ja 137 § perustuen, ovat pinta-alaltaan yhteensä 1137 ha. Alueita uuden yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra" kaavarunkoon (5/2021) verraten aluerajauksiin ei kohdistu muutostarpeita.

Rakentamista voidaan ohjata näillä alueilla tapauskohtaisesti perustuen MRL 16 §, 72 § ja 137 §, joissa määritellään rakentamisen edellytykset ns. suunnittelutarve- ja ranta-alueilla. Päätöksen rakentamisen edellytyksistä ranta-alueilla tekee Imatran kaupunki.

Haja-asutusalueilla rakentamista hallitaan yleiskaavan "Kestävä Imatra 2020" määräyksiin perustuen. Uuden yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra" saadessa lainvoiman, noudatetaan uuden yleiskaavan rakentamista koskevia määräyksiä.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja rakennuskieltoalueiden laajentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. MRL 60 § johdosta on arvioitu sellaisten asemakaava-alueitten ajanmukaisuutta, jotka ovat olleet voimassa yli 13 vuotta ja jotka merkittävältä osalta ovat edelleen toteutumatta. Tarkastelun perusteella ei ole tarpeellista esittää uusien rakennuskieltoalueiden määrittämistä.

Liitteet

1. Rakentamisrajoitusalueet 2021

Kaupungininsinöörin päätösesitys:

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että rakennuskielloja jatketaan kahdella vuodella 26.4.2021 alkaen niillä 211,5 ha alueilla, joilla on huomattavia ristiriitoja voimassa olevassa asemakaavassa tai asemakaavan ja yleiskaavan maankäyttötavoitteiden välillä, tai joilla on asemakaavan laatimistarve ja joiden 26.4.2021 päättyvä rakennuskielto perustuu kaupunkikehityslautakunnan 14.5.2019 § 55 tekemään rakennuskieltojen jatkamispäätökseen.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta päättää, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 § johtuvan asemakaavojen ajanmukaisuusarvioinnin perusteella muiden alueiden asemakaavojen katsotaan olevan ajanmukaisia lain tarkoittamalla tavalla.

Päätös:

Hyväksyttiin.