Rakennuskieltopäätösten jatkaminen ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi 2025

IMR/658/00.02.21/2025

Valmistelija/lisätiedot:	**puh.**
Kaavoitusarkkitehti Sami Tynkkynen etunimi.sukunimi@imatra.fi	0206171150

Rakennuskieltopäätöksen jatkaminen

Alueidenkäyttölaki (AKL) 53 § mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin Rakentamislaki 53 §: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 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön perusteella elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta. 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 RKL 57 § mukaan tekee kunta, Imatralla elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta hallintosääntöön perustuen.

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt edellisen kerran rakennuskielloista kokouksessaan 14.3.2023 § 35. Rakennuskiellot ovat ko. päätöksen perusteella olleet voimassa 26.4.2025 saakka.

Muutostarpeita 14.3.2023 § 35 päätettyihin rakennuskieltoalueisiin ei ole kohdistunut.

Rakennuskieltoalueet

Rakennuskiellot on määritelty asemakaava-alueille, joilla on ylimitoitettu rakennusoikeus, joilla maankäyttötavoitteet tai - 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 208,3 ha.

Ilman asemakaavaa olevat alueet

Kartalla, Rakentamisrajoitusalueet A-2040-2, 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 AKL 16 §, 72 § ja RKL 46 § perustuen, ovat pinta-alaltaan yhteensä 1083,5 ha.

Rakentamista voidaan ohjata näillä alueilla tapauskohtaisesti perustuen AKL 16 §, 72 § ja RKL 46 §, joissa määritellään rakentamisen edellytykset.

Haja-asutusalueilla rakentamista hallitaan yleiskaavan "Kestävä Imatra 2020" määräyksiin perustuen. Uuden yleiskaavan 2040 “Kokoaan suurempi Imatra” jonka valtuusto on hyväksynyt 28.4.2025, saadessa lainvoiman, noudatetaan uuden yleiskaavan rakentamista koskevia määräyksiä.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja rakennuskieltoalueiden laajentaminen

Alueidenkäyttölain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. AKL 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 määräämistä.

Liitteet
1. Rakentamisrajoitusalueet 2025

Maankäyttöpäällikön päätösesitys:

Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta päättää, että rakennuskieltoja jatketaan kahdella vuodella 26.4.2025 alkaen niillä 208,3 ha alueilla, joilla on huomattavia ristiriitoja voimassa olevassa asemakaavassa tai asemakaavan ja yleiskaavan maankäyttötavoitteiden välillä, tai joilla on asemakaavan laatimistarve ja joiden 26.4.2025 päättyvä rakennuskielto perustuu kaupunkikehityslautakunnan 26.4.2023 § 35 tekemään rakennuskieltojen jatkamispäätökseen.

Lisäksi elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta päättää, että alueidenkäyttölain 60 § johtuvan asemakaavojen ajanmukaisuusarvioinnin perusteella muiden alueiden asemakaavojen katsotaan olevan ajanmukaisia lain tarkoittamalla tavalla.

Päätös: Hyväksyttiin.