

Rakentamisvelvoitteen tontin edelleen myyminen: Inarin asemakaava AO 131/2

Kunnanhallitus 11.12.2023 § 262
829/10.00.01.05.01/2023

Valmistelija Tekninen johtaja vt.

Kiinteistön 148-402-151-34 Ankkuri omistajat hakevat lupaa myydä kunnalta ostamansa Inarin asemakaavan mukaisen asuintontin 131/2 edelleen rakentamattomana. Kauppakirjan mukaan rakentamattoman rakennuspaikan edelleen myyminen on kielletty ilman kunnan kirjallista suostumusta. Kauppakirja ohessa.

Hakijat ovat ostaneet Inarin kunnalta Puustellinrannasta asemakaavan mukaisen tontin 131/2 kauppakirjalla joka on päivätty 21.2.2019. Tontin koko on 1348 m² ja sen rakennusoikeus on 202 m². Tonttikauppaa sitoo rakentamisvelvoite, jonka mukaisesti rakennustyöt tulee aloittaa kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan allekirjoituksesta ja rakennus tulee olla käyttöön otettu viiden (5) vuoden kuluessa. Rakennusvelvoite on vähintään 80 k-m².

Rakentamisvelvoitteen tarkoitus on edistää asemakaavan toteutumista. Asemakaavoitetulle alueelle investoidaan infra; kadut, vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköliittymät kaavan edellyttämällä volyymin tonttien myyntiaikataulun mukaisesti. Vajaakäyttöisellä kaava-alueella kunnallistekniikasta syntyy ylläpitokuluja, mutta ei liittymä- ja käyttömaksuja. Käytettyjen satsauksien takaisinmaksuaika pitenee vähäisten liittymien ja käyttämättömyyden myötä yhtä aikaa, kun infra vanhenee ja tulee jossain vaiheessa edelleen saneerattavaksi.

Kunnanhallitus on 5.9.2022 § 159 päättänyt, että ennen 1.9.2022 luovutetuille rakennuspaikoille myönnetään lisäaikaa rakentamiselle kaksi vuotta. Perusteluina korona ja geopoliittinen tilanne, jotka aiheuttivat rakentamisen kustannusten odottamattoman nousun. Päätös ohessa.

Kyseisen 21.2.2019 kirjatun kaupan rakentamisvelvoiteaika täyttyy siten 21.2.2024. Kunnanhallituksen päätöksen (5.9.2023 § 159) mukaisesti riittää, että rakennuslupa on haettu kyseiseen päivään mennessä. Nykyisten tontin omistajien (hakijat) mukaan rakentaminen heidän osaltaan ei toteudu ja he ovat löytäneet tontille ostajan, jolla on talotarjous ja lainalupaus. Hakija pyytää uuden ostajan tilanteen varmistamiseksi 6 kk lisäaikaa rakennustöiden aloittamiseen, eli 21.8.2024 saakka.

Kauppakirjaan kirjattu vallintarajoitus ja sopimussakko: ”*Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta edelleen rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän erityisestä syystä kirjallista suostumusta.*”

Sopimussakko on kauppahinta kaksinkertaisena. Kunta sitoutuu ostamaan tontin takaisin kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Allekirjoittamalla kauppakirjan on ostaja sitoutunut kaupan ehtoihin.

Kunnan ja hakijoiden välisenä kauppahintana on ollut 16707,42 €. Ostaja on maksanut lisäksi kiinteistön lohkomiskulut ja kiinteistöveron ostoajankohdasta lukien. Rakentamisvelvoite on päätetty asettaa alunperin kunnanhallituksen päätöksellä 7.9.2015 § 305 (pääöstä tarkennettu 7.3.2016 § 69). Yhtenä rakentamisvelvoitteen tavoitteena on ehkäistä tonttien jälkimarkkinoiden syntymistä halutuille rakennuspaikoille kuten Puustellinranta. Näin toimimalla voidaan välttää tonttien ostolla keinottelu ja voiton tavoittelu, jotta kunta voi tavoitteidensa mukaisesti omalle maalleen

kaavoittamille rakennuspaikoille taata kohtuuhintaista tonttitarjontaa kuntalaisille. Koska kunnalta tulee hakea kirjallista suostumusta tontin rakentamattomana edelleen myymiseen, voidaan sille päätöksessä asettaa ehtoja.

Tontin edelleenmyynti voidaan sallia edellyttäen, että myyntihinta on korkeintaan tontin indeksikorotuksen mukainen arvo ja tontin hallinnasta syntyneet lohkomiskulut ja kiinteistöverot eli yhteensä 21.000,00 €.

Tontin edelleenmyymisestä tehtävään kauppakirjaan sisällytetään 21.2.2019 allekirjoitetun kauppakirjan ehtoja vastaavat uusia ostajia sitovat ehdot rakentamisvelvoitteesta, rakentamattoman tontin luovutuskiellosta sekä kunnalle sopimusrikkomuksesta maksettava sopimussakko. Kunnan oikeusasema ei edelleen myynti suostumuksen johdosta muutu ja em. sopimusehdot sitovat uusia omistajia.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää myöntää Inarin asemakaavan mukaisen tontin 131/2 edelleen luovutuksen seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1. tontin kauppahinta on enintään 21.000,00 €2. rakentamisvelvoiteaika tontille on 21.8.20243. edelleenluovutuskielto rakentamattomana, vallintarajoitus sekä sopimussakkoehdot kirjataan edelleen kiinteistön rakentamattomana luovutetun tontin kauppakirjaan.
	<p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Käsittely	<p>Tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 17.08-17.30. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.</p> <p>Tiedoksi: hakijat, tekninen toimi Lisätietoja: tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi</p> <hr/>