

## Rakentamisvelvoitteen käyttäminen kunnan luovutettavissa rakentamattomissa tonteissa

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 142

Valmistelija

Tekninen johtaja vt.

Inarin kunnanhallitus on päättänyt rakentamisvelvoitteesta 7.9.2015 § 305. Kunnanhallitus on linjannut, että rakennusvelvoite koskee kunnan myytäviä ja vuokrattavia *asuintontteja*. Rakentamattoman tontin myynti- tai vuokrausasiakirjoihin kirjataan velvoite aloittaa tontin rakentaminen määrättyssä ajassa 3 vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saattaa valmiiksi 5 vuoden kuluessa. Rakentamisvelvoite asuintonteilla on 80 m<sup>2</sup>. Kunnalta ostettua tai vuokrattua tonttia ei myöskään saa luovuttaa rakentamattomana edelleen ilman kunnan suostumusta. Rakentamisvelvoite ei raukea edelleen luovutuksen yhteydessä. Ostajalla on oikeus myydä tontti takaisin kunnalle alkuperäisellä kauppahinnalla rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Sopimussakko on kauppahinta kaksinkertaisena.

Rakentamisvelvoitteen tarkoitus on edistää asemakaavan toteutumista. Asemakaavoitetulle alueelle investoidaan infra; kadut, vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköliittymät kaavan edellyttämällä volyyymilla. Vajaakäyttöisellä kaava-alueella kunnallistekniikasta syntyy myös ylläpitokuluja ja käytettyjen satsauksien takaisinmaksuaika pitenee vähäisten liittymien ja käyttämättömyyden myötä.

Rakentamisvelvoitetta on syytä täsmentää siten, että asemakaavan mukaisen tontin rakentamisvelvoite on 50% rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla ainakin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus.

Rakennustyö voidaan katsoa aloitetuksi, kun sille on myönnetty rakennuslupa ja aloitusilmoitus on tehty. Koska rakennustyön loppuun saattamista säätelee myös rakennusluvan voimassaoloaika, on päällekkäinen kunnan valvonta tarpeeton.

Inarin kunnan omistuksessa on asemakaava-alueilla yhtäläillä muun muassa matkailupalvelu, varastointi- ja teollisuustontteja, joiden rakennettua kunnallistekniikkaa vajaakäyttöisyys rasittaa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. rakentamisvelvoite otetaan käyttöön kaikilla kunnan luovuttamilla tonteilla 19.6.2023 jälkeen allekirjoitetuissa luovutuskirjoissa
2. rakennusvelvoite on 50 % tontin rakennusoikeudesta, sisältäen vähintään pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen
3. rakentaminen tulee aloittaa 3 vuoden kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoituksesta ja saattaa loppuun rakennusluvan voimassaoloaikana
4. rakentamattoman rakennuspaikan luovuttamiseen edelleen tulee olla kunnan suostumus
5. ostajalla on oikeus myydä tontti takaisin kunnalle alkuperäisellä kauppahinnalla ilman indeksikorotuksia tai muita kuluja
6. sopimussakko on kauppahinta kaksinkertaisena.

Käsittely

Tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.04-16.28. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.
	<p>Toimeksi: tekninen toimi  Tiedoksi: rakennusvalvonta  Lisätietoja: tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi</p> <hr/>
	<p>Kunnanhallitus 06.05.2024 § 109  558/10.00.01.04/2023</p>
Valmistelija	Tekninen johtaja
	<p>Rakennusvelvoitetta on syytä tarkistaa uudelleen rakentamisen määrän suhteen. Asuinrakennuksien koot ovat pienentyneet ja talousrakennukset rakennetaan entistä useammin vasta vuosia päärakennuksien valmistumisen jälkeen. Tavoitteen mukaista on, että tontteja ei kuitenkaan hankinta piha-alueen laajennuksiksi ja, että niitä käytetään kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen ja saadaan siten myös kunnallistekniikalle toteutetut liittymät käyttöön.</p>
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. rakentamisvelvoite koskee edelleen kaikkia kunnan luovuttamia tontteja</li> <li>2. rakennusvelvoite on omakotitalotonttien osalta 80 k-m<sup>2</sup>, sisältäen vähintään pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen</li> <li>3. muilla kunnan luovuttamilla tonteilla 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, sisältäen vähintään pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen</li> <li>4. rakentaminen tulee aloittaa 3 vuoden kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoituksesta ja saattaa loppuun rakennusluvan voimassaoloaikana</li> <li>5. rakentamattoman rakennuspaikan luovuttamiseen edelleen tulee olla kunnan suostumus</li> <li>6. ostajalla on oikeus myydä tontti takaisin kunnalle alkuperäisellä kauppahinnalla ilman indeksikorotuksia velvoiteaikana. Muita syntyneitä kuluja ei korvata (lohkominen, verot yms.)</li> <li>7. sopimussakko on kauppahinta kaksinkertaisena.</li> </ol>
Käsittely	Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.15-17.00. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.
	<p>Toimeksi: tekninen toimi  Tiedoksi: rakennusvalvonta  Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi</p> <hr/>