

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti Inarin kirkonkylän asemakaava 130/2

Kunnanhallitus 04.08.2025 § 187
205/10.00.00/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja

Kiinteistön 148-402-151-23 TUULENPESÄ omistaja hakee jatkoaikaa kunnan luovuttaman tontin kauppakirjaan kirjattuun rakentamisvelvoiteaikaan. Tontti on siirtynyt hakijalle perintönä. Jatkoaikahakemus ja kauppakirja ohessa.

Hakijan isä on ostanut Inarin kunnalta Puustellinrannasta Inarin kirkonkylän asemakaavan mukaisen tontin 130/2 kauppakirjalla joka on päivätty 15.10.2015. Tontin koko on 1496 m² ja sen rakennusoikeus on 225 m². Tonttikauppaa sitoo kauppakirjaan kirjattu rakentamisvelvoite, jonka mukaisesti rakennustyöt tulee aloittaa seitsemän (7) vuoden kuluessa kaupan allekirjoituksesta ja rakennus tulee olla käyttöön otettu kymmenen (10) vuoden kuluessa. Rakennusvelvoite on vähintään 80 k-m².

Rakentamisvelvoite on päätetty asettaa alunperin kunnanhallituksen päätöksellä 7.9.2015 § 305 ja päätöstä tarkennettu 7.3.2016 § 69 lyhentäen rakentamisvelvoiteajan kolmeen vuoteen ja siten, että kunta sitoutuu ostamaan tontin takaisin kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla rakentamisvelvoiteajan puitteissa.

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

Kyseisen 15.10.2015 allekirjoitetun kaupan rakentamisvelvoiteaika rakennustöiden aloittamiselle on täyttynyt 14.10.2024. Kunnanhallituksen päätöksen (5.9.2022 § 159) mukaisesti riittää, että rakennuslupa on haettu kyseiseen päivään mennessä. Tontin omistajalle on laitettu sähköpostitse selvityspyyntö velvoiteajan täyttymisen lähestymisestä 7.5.2024, ohessa. Tontin omistaja on pyytänyt 3 vuoden jatkoajan rakennustöiden aloittamiselle henkilökohtaisista syistä, sillä tontti on siirtynyt nykyiselle omistajalle perintönä. Kolmen vuoden jatko aika aloittamiselle tarkoittaisi 14.10.2027. Tontin omistajalle on vastattu, että jatkoaikaa voidaan myöntää enintään vuosi kerrallaan, jatko aika 15.10.2025 saakka. Lykkäyksen myöntää tekninen johtaja (hallintosääntö 5§ kohta C4). Tontin omistajalle on lähetetty kirjeitse edelleen selvityspyyntö 11.6.2025. Tontin omistaja on jättänyt 26.6.2025 selvityksen ja pyynnön saada yhden (1) vuoden jatko aikaa rakentamisen aloittamiselle 15.10.2026 saakka. Selvityspyyntö ja selvitys ohessa.

Kauppakirjaan kirjattu rakentamisvelvoite, vallintarajoitus ja sopimussakko. Allekirjoittamalla kauppakirjan on ostaja sitoutunut kaupan ehtoihin

7. Rakentamisvelvoite

"Ostaja sitoutuu aloittamaan kaupan kohteella rakennustyöt asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman ja hyväksytyjen piirustuksen mukaisen uudisrakennuksen rakentamiseksi seitsemän (7) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Rakennus tulee rakentaa kymmenen (10) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi pyynnöstä suorittaa käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoite on vähintään 80 k-m²."

"Myyjä voi kirjallisesta hakemuksesta helpottaa tässä pykälässä tarkoitettuja ehtoja."

9. Vallintarajoitus

"Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta edelleen rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän erityisestä syystä kirjallista suostumusta."

10. Sopimussakko

"Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 7. tarkoitetun rakentamisvlevoitteen tai luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen vastoin kohdassa 9. tarkoitettu vallintarajoitusta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena. Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä mainitun sopimussakon myös silloin, jos myyjä on myöntänyt rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa, mutta rakentamisvelvoite on laiminlyöty uuden määräajan umpeutuessa."

Kunnan ja ostajan välisenä kauppahintana on ollut 24 010,00 €. Kunta sitoutuu ostamaan tontin takaisin kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Mikäli ostaja ei suostu myymään tonttia rakentamisvevoiteaikana, tulee sopimussakko maksettavaksi.

Rakentamisvelvoitteen tarkoitus on edistää asemakaavan toteutumista. Asemakaavoitetulle alueelle investoidaan infra; kadut, vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköliittymät kaavan edellyttämällä volyymilla tonttien tavoitteellisen myyntiaikataulun mukaisesti. Vajaakäyttöisellä asemakaava-alueella kunnallistekniikasta syntyy ylläpitokuluja, mutta ei liittymä- ja käyttömaksuja. Käytettyjen investointien takaisinmaksuaika pitenee vähäisten liittymien ja käyttämättömyyden myötä yhtä aikaa, kun infra vanhenee ja tulee jossain vaiheessa edelleen saneerattavaksi. Vajaakäyttöisen asemakaava-alueen myötä voi kunnalle syntyä tarve lisäraakamaan hankinnalle, lisäkaavoitukselle ja lisäinfran rakentamiselle ennen aikaisesti.

Tontille on myönnetty erinäisistä syistä kohtuullisesti joustoa kauppakirjassa kirjattuun 7 vuoden rakentamisvelvoiteaikaan nähden. Nykyinen rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta ja sitä on pidetty kohtuullisena aikana. Muita vastaavia myönnytyksiä ei ole kunnan kauppojen osalta ole tehty. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksenmukaisuus ei täyty mikäli rakennuspaikat ovat yli kymmenen vuotta rakentumattomina suosituilla alueilla.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. osoittaa kauppakirjan vallintarajoituksen mukaisen sakon 48202,00 € maksettavaksi mikäli rakentamista ei ole aloitettu 15.10.2025 mennessä ja sopimusedustapuoli ei ole valmis myymään tonttia
2. sitoutuu ostamaan Inarin kirkonkylän asemakaavan tontin 130/2 hintaan 24 010,00 € mikäli rakentamista ei ole aloitettu 15.10.2025 mennessä.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.32-17.00. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Tiedoksi: kiinteistön omistaja, tekninen toimi

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611,
reetta-mari.tammela@inari.fi
